

1977
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO



FACULTAD DE DERECHO

**EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EL
DECRETO DEL VEINTICUATRO DE DICIEM-
BRE DE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y
OCHO**

T E S I S

**QUE PRESENTA PARA OPTAR POR EL
TITULO DE LICENCIADO EN DERECHO**

CARLOS ERNESTO ALONSO SANCHEZ

1 9 8 2



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 esta 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.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

**"EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EL
DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948"**

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

9

pues a ella debo la ayuda que tan gentilmente me prestó para la realización de este tarabajo. A mi estimado amigo Don JOSE RODOREDA por el aprecio y admiración que ha sentido por mí y quien ha puesto toda su Fe y su cariño para la realización en mi vida profesional.

Esta misma dedicatoria va dirigida a mis muy Queridos Maestros y Amigos DON PEDRO ANGEL PALOU Y ALVARO SORIANO Y BUENO, a quienes también aprecio con cariño; lo mismo para mis muy Queridos amigos Señor RAFAEL ZENTENO DE LA ROSA y Contador RAFAEL FIGUEROA.

X.—A los que contribuyeron generosamente a mi formación elemental o Primaria, y Musical, en especial a mis Maestros: MIGUEL ANGEL RENDON (Ya fallecido), MAGDALENA BALTAZAR y LUZ MARIA TAYLOR, así como a mis Maestros y Amigos: LINO LOZADA, FRANCISCO RAMIREZ y MANUEL SOLORZANO.

XI.—A DIOS NUESTRO SEÑOR, quien me ha dado la vida y a quien le debo estar agradecido por los dones y las facultades que me ha otorgado; a El le debo más que a nadie el éxito que me ha llevado a la realización de mi vida en el ámbito profesional; por ello ¡CON LOS ATRIBUTOS QUE DIOS ME HA DADO, PROSEGUIRE MI BUSQUEDA!

Y FORTORA de Contratos de Arrendamientos por Tiempo Indefinido? por comprende el área urbana del Distrito Federal y cuyo tema ha con- tituido un serio problema social en la actualidad por los motivos que a través del presente estudio vamos señalando, no en vano, cuando los aspectos del arrendamiento en general, de cual, todo caso, ha sido objeto

INTRODUCCION.—La congelación de rentas ha sido hoy en día uno de los temas de mayor controversia dentro de nuestro Derecho positivo vigente, ya que si por un lado ha tratado de solucionar con eficacia el difícil problema de la vivienda en México, en pro de quienes demandan una casa-habitación para vivir o un lugar de trabajo, por otro lado ha ocasionado graves trastornos a la economía de los propietarios, quienes, por su parte, han destinado sus viviendas o locales tanto para uso ha- bitacional, como para uso comercial, viéndose en este caso afectados en su patrimonio, dado que tales inmuebles han sufrido grandes deterioros y han amenazado con derrumbarse por no hacer en ellos las reparaciones necesarias que requieren sus ocupantes, debido al bajo rendimiento de las rentas percibidas a causa del alto costo de la vida moderna.

De esta manera, la presente tesis tiene por objeto el hacer un breve análisis acerca de una de las instituciones de Derecho que ha cobrado una importancia vital en nuestros días, tanto por su aplicación práctica en la vida cotidiana como por su aspecto teórico, al ser estudiada por las doctrinas civiles modernas debido a su gran trascendencia histórica en el ámbito jurídico.

Tal es el caso del contrato de arrendamiento al cual nos referiremos exclusivamente a lo largo de nuestro estudio, ya que aquí se trata de un acto jurídico que, al estar regulado por las leyes vigentes, ha tenido como finalidad tratar de resolver armónicamente las relaciones existentes entre personas y bienes; continuamente y por una parte van en busca de lugares bajo techos donde poder vivir y laborar en forma honesta, como un modo de satisfacer las necesidades indispensables para la subsistencia humana, y de quienes, por otra parte, destinan dichos aposentos, enaje- nando así parte de su riqueza patrimonial con el fin de satisfacer tales demandas.

Para ello, nos hemos dado a la tarea de analizar el contrato de arren- damiento, primeramente en cuanto a su aspecto histórico, para después tratarlo bajo su aspecto jurídico, el cual hemos considerado como de mayor interés, ya que por razones obvias nos referiremos desde este punto de vista y concretamente al análisis de la llamada "Congelación de Rentas

y Prórroga de Contratos de Arrendamientos por 'Tiempo Indefinido', que comprende el área urbana del Distrito Federal y cuyo tema ha constituido un serio problema social en la actualidad, por los motivos que a través del presente estudio iremos señalando, no sin antes analizar los aspectos del arrendamiento en general, lo cual, todo esto, ha suscitado múltiples polémicas tanto a favor como en contra y que de una manera u otra han intentado dar una posible solución al problema en cuestión.

a) ASPECTO HISTORICO

Bajo este punto de vista analizaremos, en primer lugar, el contrato de arrendamiento desde sus orígenes más remotos, siendo en este caso la Antigua Grecia el primer antecedente de que tenemos noticia, ya que, a nuestro juicio, entre los primeros griegos encontramos ciertos vestigios de este contrato a través de las relaciones entre amos y esclavos o entre terratenientes y campesinos, siendo estos últimos quienes prestaban sus servicios en favor de aquellos, quienes a su vez los contrataban de por vida, recibiendo a cambio de ello un cuarto en donde dormir, todo esto conforme a los distintos derechos privados que existieron en las diversas ciudades griegas, de acuerdo con los diferentes sistemas políticos que prevalecieron en las mismas, no habiendo, por tanto, en Grecia un derecho propiamente dicho, de tal modo que el arrendamiento, al igual que el resto de las relaciones jurídicas, no alcanzó su plenitud como contrato sino hasta la época de los romanos, quienes lo llegaron a reglamentar ya de manera uniforme clasificándolo dentro de los llamados "Contratos Consensuales".

A este respecto, los antiguos romanos ya dan por primera vez una definición exacta sobre contrato de arrendamiento, dando a conocer al mismo tiempo su naturaleza jurídica, así como también las obligaciones entre las partes contratantes y las causas de su terminación, teniendo en este caso por objeto la locatio conductio o arrendamiento en el Derecho romano no sólo las cosas muebles e inmuebles, sino también los servicios manuales e intelectuales de una persona y la actividad de ésta encaminada a desempeñar un cierto trabajo o una obra determinada, existiendo por tanto en Roma diversas especies de arrendamiento, a diferencia de la forma en que es conocido actualmente. Con esto se demuestra que la ciencia del derecho fue la manifestación primordial del pueblo romano, debido al gran crecimiento que experimentó Roma en cuanto a su Imperio, ya que por necesidad de ello se requería de una organización jurí-

dico-política que pudiera controlar y aumentar las vastas riquezas del mismo, siendo esta la causa que determinó el desarrollo perfeccionista de este pueblo en el campo socio jurídico; tal fue el caso del arrendamiento, el cual no se desarrolló en Roma sino a raíz de las conquistas, así como el gran comercio, por la afluencia de extranjeros y por la emancipación de los esclavos, siendo esta última clase social la que por su inestabilidad económica demandaba un mayor número de casas para su alojamiento y cuyas viviendas eran construidas por los romanos ricos, quienes a su vez las rentaban a personas de escasos recursos, como analizaremos al tratar sobre este antecedente que, por su importancia, ha servido de modelo para las Legislaciones Civiles modernas.

Continuando con nuestro desarrollo histórico, analizaremos el arrendamiento, en segundo término, conforme a las Legislaciones europeas, tomando como modelo el famoso Código de Napoleón, cuyo ordenamiento jurídico constituyó el antecedente fundamental del Código Francés Moderno, al dar a conocer por primera vez las bases del Derecho Civil, englobando dentro de esta rama jurídica al contrato en cuestión. Como señalaremos, este Código sigue todavía aún la tradición romana al clasificar a la *Locatio Conductio* en arrendamiento de cosas y en arrendamiento de obras, comprendiendo a su vez dicho Ordenamiento a este contrato dentro de las obligaciones de hacer, como se demuestra en la definición de arrendamiento dada por la Legislación a que nos referimos, por lo que, en este caso, el arrendador quedaba obligado principalmente a ejecutar un hecho que consistía en hacer gozar al inquilino de la cosa arrendada, no obstante que para el Código de Napoleón, así como para el Código Francés Moderno, el arrendamiento tenía por objeto las cosas y las obras.

Al mismo tiempo y como también expresaremos, estos dos ordenamientos permitían la celebración del arrendamiento, ya fuere verbalmente o por escrito, caracterizando fundamentalmente a esta figura jurídica como un contrato eminentemente temporal, a diferencia de los arrendamientos perpetuos a que se refería el Derecho Romano, por lo que, a nuestro entender, ambas Legislaciones han considerado como nulos a este tipo de contratos.

No concluiremos el análisis histórico de estos dos Ordenamientos sin antes tratar en forma breve las obligaciones de las partes contratantes en el arrendamiento, así como las causas de su terminación, haciendo al mismo tiempo referencia a la clasificación que sobre el arrendamiento de

obras ha hecho el Código Francés Moderno, englobando dentro de esta clase de contrato el arrendamiento de servicios, así como lo relativo a los llamados "Arrendamientos de Cocheros y Burgueros" o de transporte de cosas y los de "Obras para Empresas y Destajo", como señalaremos en su oportunidad, mencionando a su vez la clasificación que sobre el arrendamiento de cosas también ha dado dicho Ordenamiento referente a las casas y Fondos rústicos o Arrendamiento de bienes inmuebles, así como la regulación incluso de los llamados "Arrendamientos de Tipo Agrario" como la aparcería o colonia, lo cual, todo esto, ha sido recogido por nuestra Legislación Civil, que no obstante, ha clasificado el contrato de que tratamos en fincas urbanas, rústicas y de bienes inmuebles, comprendiéndose dentro de esta clasificación a los bienes corporales e incorpóreos o derechos, con base en lo dispuesto por los Códigos Civil Alemán y Federal Suizo como oportunamente analizaremos.

Para continuar nuestro desarrollo histórico, iniciaremos el estudio del contrato de arrendamiento dentro de nuestra Legislación, analizando como primer antecedente el Código Civil de 1828 para el Estado de Oaxaca, el cual no sólo se caracterizó por ser el Primer Ordenamiento jurídico que existió en la historia política del México independiente, sino que también constituyó el primer Código expedido en la materia, en lo que corresponde a la América Hispano portuguesa, teniendo indudablemente como modelo el famoso Código de Napoleón, no obstante que entre estos dos Ordenamientos existían ciertas diferencias tanto numéricas como de fondo, conteniendo sin embargo disposiciones similares relativas a este contrato.

Así, tenemos que el Código Civil de Oaxaca, al igual que el Código de Napoleón, clasificó al contrato de que tratamos en arrendamiento de cosas y de obras, clasificando a la locación de cosas también dentro de las obligaciones de hacer, como se demuestra en la definición dada sobre el particular por dicho Ordenamiento, que igualmente señalaba las mismas obligaciones y derechos entre los contratantes (Localor o Propietario y Locatario o Conductos, también llamado ("Arrendatario, Inquilino o Colono"), estableciendo, por último, disposiciones específicas referentes al arrendamiento celebrado por tiempo indefinido, como mencionaremos al respecto, siendo de esta manera el antecedente histórico que junto con los anteriores, han dado lugar a la creación de nuestra actual Legislación civil, la cual, a su vez, ha tenido como antecedentes inmediatos a los Códigos Civiles de 1870 y 1884 para el Distrito Federal y Territorio de Baja

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

15

California, además del Código Civil de Oaxaca del cual ya hemos hecho referencia, así como el del Territorio de Baja California.

Como expresaremos oportunamente, el Código Civil de 1870 constituye el primer Ordenamiento que en definitiva existió en el ámbito jurídico de la Ciudad de México y cuyas disposiciones fueron aplicadas al mismo tiempo en los entonces territorios de Baja California, siendo posteriormente derogado por el Código Civil de 1884, cuyo Ordenamiento tenía a su vez el mismo ámbito de aplicación que el Código anterior, por lo que en tal caso hemos decidido tratar a estas dos Legislaciones de manera conjunta, ya que entre ellas encontramos a nuestro juicio disposiciones similares sobre arrendamiento, tales como las relativas al concepto de este contrato y a su duración temporal, así como las que se refieren a la capacidad e incapacidad o prohibiciones para arrendar, las referentes a las obligaciones y derechos entre los contratantes y a las causas mediante las cuales puede darse por terminado dicho contrato.

Sin embargo, entre estos dos ordenamientos encontraremos algunas diferencias, como es el caso de los arrendamientos celebrados por tiempo indeterminado a que se refería el Código Civil de 1870 cuyos contratos (ya fueren de predios urbanos, ya de predios rústicos) debían durar tres años y a cuyo vencimiento podían concluir sin necesidad de desahucio, a cambio de lo dispuesto por el Código Civil de 1884, el cual se concretaba a señalar que el arrendamiento celebrado por tiempo indefinido sólo podía terminar a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previa notificación judicial de la otra parte hecha con dos meses de anticipación, si el predio fuere urbano y con un año si fuere rústico, lo cual también ha servido de antecedente a lo dispuesto por el Código Civil vigente, como mencionaremos en su oportunidad, siendo otra de las diferencias la relativa al llamado "Año Labrador" a que también se refería el Código Civil de 1870 respecto de la determinación del arrendamiento en predios rústicos, estableciendo desde este punto de vista dicho ordenamiento disposiciones específicas y de las cuales no haremos referencia dado que nuestro estudio está encaminado al análisis del arrendamiento de predios urbanos, por lo que en este caso hemos descartado lo referente a los alquileres o arrendamientos de bienes muebles.

Finalizaremos la parte histórica de nuestro estudio analizando como último punto lo relativo al Código Civil de 1928 (actualmente en vigor) y que empezó a regir en un principio para el Distrito y Territorios Federales en materia común y para toda la República en materia federal

a partir del primero de Octubre de 1932, teniendo por objeto dicho Ordenamiento el armonizar los intereses individuales con los sociales, corrigiendo de esta manera el exceso de individualismo que imperaba en los Códigos Civiles de 1870 y de 1884, como expresaremos oportunamente.

Con tal motivo y dentro de la presente Legislación, señalaremos algunas reformas que a nuestro juicio hemos considerado un tanto avanzadas en cuestión de arrendamiento, tales como la que se refiere al concepto de este contrato, el cual ha sido dado ya en forma clara y precisa, así como a su duración temporal, la cual ha sido expresamente determinada por el Código Civil vigente tanto para las fincas destinadas a habitación, como para los locales destinados al comercio y al ejercicio de una industria; siendo otra de las reformas la que se refiere, en consecuencia, a los derechos y obligaciones entre las partes contratantes las cuales han sido establecidos de manera recíproca como se demuestra en la definición de arrendamiento dada por la Legislación de que tratamos. También, dentro de estas mismas reformas, señalaremos como de suma importancia, la referente al objeto del arrendamiento, el cual clasificado ya concretamente por nuestro Código Civil actual en fincas urbanas, en fincas rústicas y en bienes muebles, estatuyendo a su vez el Ordenamiento en cuestión que son susceptibles de este contrato, todos aquellos bienes que estando en el comercio pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la Ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales, como expresaremos al concluir la parte histórica y al abordar el aspecto jurídico del contrato de arrendamiento; siendo otra de las reformas, la referente a la forma como requisito de validez para poder celebrar dicho contrato, estableciendo la presente Legislación disposiciones un tanto diferentes a las señaladas por los Códigos Civiles de 1870 y de 1884, etc. etc.

Por consiguiente y mediante estas reformas, el Código Civil de 1928, como expresa en su exposición de motivos, no vino sino a suprimir todos aquellos privilegios irritantes en favor del arrendador o propietario que tan dura hacían la situación del arrendatario, como parte del excesivo individualismo que predominaba en los Códigos Civiles de 1870 y de 1884, que al igual que nuestro ordenamiento actual, han clasificado el contrato que nos ocupa dentro de las obligaciones de dar o de prestación de cosa cierta, a diferencia de las obligaciones de hacer conforme a la definición de arrendamiento dada por el Código de Napoleón, en virtud de que nuestra actual Legislación Civil sólo se refiere al arrendamiento de cosas, considerándolo como el arrendamiento propiamente dicho, por

lo que en este caso ya no considera al arrendamiento de obras y de servicios sino como figuras contractuales independientes, las cuales se encuentran reguladas, a nuestro juicio, ya sea dentro de la rama del Derecho Laboral y como contrato de obra a precio alzado dentro de la rama del Derecho Civil, dando de esta manera el presente ordenamiento una clasificación más concreta sobre este contrato, como señalaremos ampliamente al abordar el aspecto jurídico del mismo, del cual hemos considerado necesario tratar como punto de partida el análisis de la llamada "Congelación de Rentas y Prórroga de Arrendamientos" en el Distrito Federal, cuyo tema en cuestión ocupa el punto central de nuestro estudio.

B).—ASPECTO JURIDICO

Dentro de esta parte, iniciaremos el estudio del contrato de arrendamiento, analizando en primer término su concepto y objeto, no sin antes señalar en un principio algunos puntos de vista que, conforme a las doctrinas civiles modernas, tratan de demostrar por qué, el arrendamiento de cosas constituye el arrendamiento propiamente dicho, tal y como lo previene de antemano nuestra Legislación, la cual ha considerado a su vez el arrendamiento de obras y de servicios como figuras contractuales distintas e independientes una de la otra, siendo este el motivo por el que trataremos de demostrar, además, por qué el arrendamiento es considerado como el más importante de los llamados "Contratos de cesión de uso y disfrute", al constituir de esta manera el medio idóneo de aprovechar la riqueza ajena a título oneroso por parte del arrendador o propietario, quien en este caso conserva el derecho de disposición sobre la cosa, la cual, a su vez, es enajenada temporalmente para ser usada y disfrutada por parte del arrendatario. En consecuencia y dentro de la definición de arrendamiento, analizaremos los elementos de la misma con base en lo dispuesto por el Código Civil vigente, así como a su duración temporal, la cual también ha sido determinada expresamente por dicho Ordenamiento, señalando desde este punto de vista que las normas civiles relativas al contrato en cuestión, tienen carácter subsidiario respecto de los arrendamientos de bienes nacionales, municipales y de establecimientos públicos, los que se encuentran regulados por las normas del Derecho Administrativo, por lo que en tal caso nos referiremos única y exclusivamente al análisis del contrato de arrendamiento celebrado entre particulares y regulado por las disposiciones del Derecho Civil.

Por último y en cuanto al objeto, trataremos de explicar a grosso

modo el motivo por el cual el arrendamiento pertenece fundamentalmente a las obligaciones de dar o de prestación de cosa cierta, con base en el principio establecido por el Código Civil actual, consistente en la enajenación temporal del uso o goce de la cosa, siendo por tanto la causa mediante la cual trataremos de demostrar también que el arrendamiento es un contrato eminentemente temporal al pertenecer a los llamados "Contratos de cesión de uso y disfrute temporal de cosa cierta", constituyendo finalmente el objeto y el consentimiento los elementos esenciales e indispensables mediante los cuales el contrato de que tratamos puede llegar a existir como acto jurídico bilateral y así poder surtir sus respectivos efectos legales.

Siguiendo con nuestro estudio, analizaremos en segundo lugar lo referente a los elementos del arrendamiento, los cuales se dividen en personales, reales y formales. En cuanto a los elementos personales, mencionaremos únicamente a las partes contratantes, como son el arrendador o propietario de la cosa arrendada y el arrendatario o inquilino, quien usa y disfruta de la misma, así como a la capacidad de quienes pueden arrendar por parte de los contratantes y las prohibiciones o incapacidad para celebrar el contrato en cuestión como elementos reales, nos referiremos a las cosas que son susceptibles de arrendamiento o que pueden arrendarse conforme a la Ley y que, a nuestro modo de ver, constituyen en particular el objeto de este contrato, así como la renta o precio del arrendamiento, cuyo pago puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal de que sea cierta y determinada, agregando además que la misma cosa no puede darse en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo, cuyo caso verdaderamente extraordinario se encuentra regulado expresamente por el Código Civil vigente, siendo de esta manera una de las reformas importantes que dicho Ordenamiento ha implantado referente al contrato de que tratamos, como señalaremos en la parte histórica de nuestro estudio. En cuanto a los elementos formales, haremos mención obviamente a la forma escrita que la Ley establece como requisito para que el contrato de arrendamiento sea válido, además de perfeccionarse por el mero consentimiento de quienes lo celebran, todo esto con base en el principio que consagra la presente Legislación referente a la "Validez en los Contratos", señalando a este respecto que la falta de forma exigida en el contrato que nos ocupa produce la llamada "Nulidad Relativa o Ineficacia", la cual permite sin embargo que el arrendamiento produzca provisionalmente sus efectos como acto jurídico, quedando, por tanto, extinguida dicha nulidad cuando

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

19

existe cumplimiento voluntario por parte de los contratantes, como señalaremos oportunamente conforme a lo dispuesto por la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia.

Como consecuencia de lo anterior, clasificaremos al arrendamiento como un contrato generalmente formal, temporal, así como en un contrato principal, bilateral, oneroso, comunicativo y de tracto sucesivo por los motivos que expresaremos, además de los que ya hemos señalado al respecto.

Por otra parte y a continuación, analizaremos brevemente al contrato que nos ocupa, por lo que toca a su naturaleza jurídica, señalando algunas posturas sostenidas por diversos juristas del Derecho Civil, quienes han tratado de demostrar por un lado que del arrendamiento nace un derecho de naturaleza personal, en tanto que hay quienes afirman, por otro lado, que del contrato en cuestión se deriva un derecho de naturaleza real, todo esto en relación con el derecho que tiene el arrendatario frente a la cosa arrendada.

Consecuentemente y de acuerdo con nuestro muy particular punto de vista, trataremos de demostrar conforme a la doctrina más extendida sustentada por el Derecho Romano, que el contrato de arrendamiento constituye un derecho de naturaleza personal y no de naturaleza real, como algunos juristas pretenden demostrar al respecto, debido a que el arrendatario ejerce una pretensión o derecho frente a la persona concreta del arrendador más que un poder directo e inmediato sobre la cosa arrendada y por no tener, además, las características propias de los derechos reales, como sería el caso del llamado "Usufructo", el cual es el acto jurídico que mayor semejanza tiene o que más se equipara al contrato en cuestión, no obstante las diferencias que a nuestro juicio existen entre estas dos figuras, como señalaremos oportunamente, en virtud de que nuestro Derecho positivo las ha regulado de manera distinta por el grado de desarrollo histórico que dichas figuras han alcanzado, lo cual nos permitirá delinear la naturaleza jurídica que a cada uno le corresponde.

Continuando con nuestro análisis de derecho, trataremos lo referente a los derechos y obligaciones por parte de los contratantes y que han sido establecidos ya de manera recíproca por el actual Código Civil, como se demuestra en la definición de arrendamiento dada por el presente Ordenamiento jurídico.

A este respecto, nos referiremos en primer lugar a los derechos del

arrendador y que en forma reciproca significan otras tantas obligaciones para el arrendatario, tales como el derecho que tiene el propietario o arrendador de exigir la rescisión del contrato de que tratamos mediante tres causas que desde este punto de vista ha establecido expresamente nuestro Código Civil, a diferencia de las nueve causas de rescisión que también señala el actual Decreto del 24 de Diciembre de 1948 y cuyo tema en cuestión constituye el punto central de nuestro estudio, siendo a su vez responsable el inquilino del pago de daños y perjuicios cuando no cumpliera con las obligaciones que la ley le impone, todo esto con base en el principio consagrado por la presente Legislación correspondiente al Derecho de resolución de las obligaciones condicionales y al cual nos referiremos en su oportunidad. De esta manera, también mencionaremos las obligaciones del arrendador para con el arrendatario, siendo una de las principales, quizás la más importante: La concesión del uso o goce temporal de una cosa o derecho, además de las obligaciones que también a este respecto consagra la Legislación en vigor, tales como la obligación por parte del arrendador de pagar las mejoras hechas por el arrendatario en los casos ya previstos por el Código Civil. Del mismo modo haremos referencia en segundo lugar a los derechos del arrendatario y que igualmente constituyen otras tantas obligaciones del arrendador, además de las que ya mencionaremos conforme a la actual Legislación civil; tal es el caso de los derechos que tiene el inquilino de exigir la rescisión del arrendamiento, de no pagar la renta o de pedir la disminución parcial de la misma, así como el pago de daños y perjuicios, mediante cinco causas que hemos clasificado brevemente y en forma sintética, considerándolas como de suma importancia, con base en lo estipulado por el presente Código Civil, además de otros derechos que también mencionaremos a este respecto y que de igual manera han sido consagrados como parte de las reformas implantadas por dicho Ordenamiento. Por lo que toca a las obligaciones del arrendatario, señalaremos en principio como las más importantes: la que se refiere al pago de la renta, la cual debe satisfacerse en la forma, tiempo y lugar convenidos, ya que de no cumplir el inquilino con esta obligación en los términos antes mencionados, dará derecho al arrendador para exigir la rescisión del contrato de arrendamiento, todo esto conforme a lo establecido en forma clara y precisa, tanto por el Código Civil vigente como por la Jurisprudencia sustentada por la Suprema Corte de Justicia y por el Decreto del 24 de Diciembre de 1948, al cual nos referiremos completamente, estableciendo, por tanto, la presente Legislación con relación al pago de la renta, disposiciones específicas respecto de las fincas urbanas, rústicas y de bienes muebles como también

señalaremos. Asimismo, mencionaremos también como otra de las obligaciones importantes, la de responder al arrendatario de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios, todo esto con base en la llamada "Responsabilidad Civil", cuyo principio jurídico se encuentra igualmente consagrado por el Código de la Materia, de tal suerte que, a nuestro modo de ver, hemos decidido clasificar a la responsabilidad por parte del arrendatario en tres aspectos diferentes, tales como el que se refiere a la responsabilidad en materia de incendios y en la cual encontraremos disposiciones específicas al respecto y que debido a la rigidez del caso, han sido interpretadas claramente por las ejecutorias dictadas por la Suprema Corte de Justicia, así como los aspectos referentes a las llamadas "Industrias Peligrosas" y los demás casos ya previstos por la Ley, como trataremos oportunamente. Otra de las obligaciones importantes y a la cual nos referiremos, es aquella en la que el inquilino debe servirse de la cosa arrendada conforme a su naturaleza y destino, ya que de no cumplir con tal obligación dará también derecho al arrendador para exigir la rescisión del contrato de que tratamos, ya sea porque el arrendatario no use y disfrute de la cosa enajenada para lo cual ha sido destinada por su propietario o bien, porque el inquilino le dé un uso distinto y de manera radical a lo convenido, alterando substancialmente el destino de la cosa, por lo que a este respecto señalaremos concretamente algunos casos en los cuales se considera que puede haber cambio de destino de la cosa arrendada o variación en el uso de la misma y que por tanto dé lugar a la rescisión del contrato que nos ocupa, con base en lo dispuesto tanto por la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia como por el Decreto del 24 de Diciembre de 1948, el cual analizaremos en particular. Como consecuencia de ello señalaremos la prohibición para el arrendatario de variar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento expreso del arrendador, ya que de hacerlo deberá restablecerla cuando la devuelva al estado en que la recibió, siendo además responsable de daños y perjuicios, debiendo el inquilino como última obligación hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que regularmente son ocasionados por las personas que habitan la casa arrendada.

Siguiendo adelante con nuestro desarrollo jurídico, analizaremos únicamente lo relativo a las fincas urbanas con apego a lo dispuesto por la presente Legislación y de acuerdo con las reformas implantadas por nuestro Código Civil actual, debido todo esto a la gran importancia de carácter social que reviste en la actualidad el problema de la vivienda, sobre todo

en las grandes ciudades, como es el caso del Distrito Federal y que a nuestro entender ha dado lugar a la existencia de las llamadas "Rentas Congeladas y Prorroga de Arrendamientos", regulados por el Decreto en vigor de Diciembre 24 de 1948 y cuyo territorio comprende la Ciudad de Mexico, motivo por el cual, hemos decidido excluir lo referente a las fincas rústicas y a los bienes muebles, los cuales también se encuentran regulados por el presente Código Civil, ya que nuestro trabajo está encaminado solamente al análisis de los arrendamientos de fincas urbanas en el Distrito Federal, regulados en particular, por el Decreto antes mencionado.

Respecto de esta clase de bienes, expresaremos brevemente lo que la Ley vigente establece en favor de la salud del arrendatario, refiriéndonos a la responsabilidad en la que pueden incurrir el arrendador por no hacer las obras o reparaciones necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica o para que esta reúna las condiciones de salubridad exigidas por el Código Sanitario, teniendo en tal caso derecho el inquilino a la indemnización de daños y perjuicios que este último sufra por esa causa, señalando finalmente lo relacionado al pago de la renta, el cual debe hacerse en la forma que sobre el particular estatuye la presente Legislación.

No daremos por concluido el análisis jurídico del arrendamiento sin antes señalar las causas mediante las cuales puede finalizar dicho contrato tales como la que se refiere al vencimiento del plazo fijado en el contrato o por la Ley, o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada, haciendo referencia además y desde este punto de vista a los arrendamientos celebrados tanto por tiempo determinado como por tiempo indefinido y en los que también encontraremos algunos derechos y obligaciones de los contratantes, como es el caso del derecho que tiene cada uno de ellos para exigir voluntariamente la terminación del contrato que nos ocupa, cuando éste no fuere por tiempo determinado, previo aviso a la otra parte con dos meses de anticipación si el predio es urbano y con un año si es rústico, así como el derecho del inquilino a que se le prorrogue el arrendamiento hasta por un año, siempre que esté al corriente en el pago de la renta una vez terminado dicho contrato conforme a lo establecido por la presente Legislación, debiendo, sin embargo, el arrendatario solicitar la prórroga antes de vencerse el contrato en cuestión, según jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia, puesto que no es posible prorrogar algo que ya terminó, siempre y cuando se trate de arrendamientos celebrados por tiempo determinado, como también seña-

haremos en su momento, agregando además los casos en los que el arrendamiento se considere renovado por otro año o continúe por tiempo indefinido al concluir dicho plazo, dando lugar con esto a la llamada "Tácita Reconducción", la cual era regulada ya por el antiguo Derecho Romano y que actualmente sigue siendo contemplada por nuestra Legislación vigente. Otra de las causas de terminación que mencionaremos, es la referente a la rescisión del arrendamiento y que la Ley otorga como derecho a cada uno de los contratantes, como ya expresamos anteriormente, señalando además que el contrato en cuestión no se rescinde ni por la muerte del arrendador ni la del arrendatario, ni por la transmisión de la propiedad del predio arrendado, salvo convenio en otro sentido, rescindiéndose en cambio el arrendamiento por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública, conforme a lo dispuesto por la Ley de la materia, lo cual constituye de acuerdo con las reformas implantadas por el Código Civil actual otra de las causas de terminación de este contrato, además de otras que también mencionaremos al respecto.

Por último, haremos referencia al llamado "Juicio de desahucio", que la Ley regula actualmente dentro de los juicios especiales en materia de arrendamiento y que algunos juristas consideran también como causa de terminación del contrato que nos ocupa; el desahucio es un acto meramente procesal perteneciente a los juicios especiales, los cuales se encuentran regulados por el Código de Procedimientos Civiles.

A continuación y siguiendo el método de nuestro estudio, analizaremos como segundo punto lo relativo al contrato de subarriendo, cuya importancia estriba en que constituye una de las causas mediante las cuales el arrendador puede exigir la rescisión del contrato de arrendamiento siempre y cuando dicho subarriendo se lleve a cabo sin su consentimiento por el arrendatario, tal y como lo previenen expresamente tanto el Código Civil actual como el Decreto del 24 de Diciembre de 1948, por lo que de este modo hemos decidido tratar igualmente al contrato de subarriendo, así como a la cesión de derechos del arrendamiento en general, en cuanto a sus aspectos histórico y jurídico, lo cual también constituye a nuestro juicio el punto de partida para el análisis del Decreto antes mencionado.

Por consiguiente y dentro del primer aspecto, nos referiremos brevemente a los antecedentes históricos del subarriendo, dada la poca información que al respecto hemos recibido, señalando como orígenes mediatos de este contrato, al igual que en el arrendamiento, lo regulado tanto como

por el antiguo Derecho Romano como por la Legislación europea, la cual ha tomado como modelo lo establecido por el Código de Napoleón, lo que también ha servido de antecedente inmediato a la Legislación Mexicana, con la salvedad de que para la Legislación civil europea (siguiendo la tradición del Derecho Romano), el arrendatario tiene la facultad de subarrendar la cosa arrendada en todo o en parte y también la de ceder su arriendo a otro, sino se le ha prohibido ese Derecho por el arrendador; para nuestra Legislación civil, en cambio, el arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo o en parte, ni ceder tampoco sus derechos a otro sin consentimiento del arrendador y si lo hiciere, responderá junto con el subarrendatario de los daños y perjuicios que ocasionen, teniendo en este caso derecho el arrendador de exigir la rescisión del contrato de arrendamiento, como expresaremos más ampliamente al abordar el aspecto jurídico del subarriendo. Por lo que toca a este último aspecto, nos referiremos también al concepto y objeto del contrato en cuestión, no sin antes señalar igualmente algunos puntos de vista en los que se considera al subarriendo, ya sea como un contrato superpuesto a otro contrato o bien, como una figura de subcontrato, pues en este caso el arrendatario se vuelve subarrendador al arrendar a su vez la cosa ya enajenada a un tercero o subarrendatario, siendo este el motivo por el que dicha figura no se encuentra admitida de manera uniforme en todas las Legislaciones civiles, existiendo, por tanto, dos criterios legales al respecto, tales como el de permitir el contrato de subarriendo, salvo pacto en contrario, como lo manifiestan textualmente la mayoría de los Códigos Civiles europeos, y el de permitirlo mediante autorización expresa otorgada por el arrendador, conforme a lo establecido por nuestra Legislación vigente, con base en el principio que consagra el Código Civil actual referente a la llamada "Cesión de Deudas" y a cuyo criterio nos apegaremos en esta ocasión, en virtud de que otorgue además derecho al arrendador para exigir la rescisión del contrato de arrendamiento en caso de que el arrendatario lleve a cabo el subarriendo sin su consentimiento, como analizaremos al tratar lo respecto del Decreto de Diciembre 24 de 1948 para el Distrito Federal.

Como consecuencia de lo anterior, daremos a nuestro juicio una definición concreta de lo que es el subarriendo, con fundamento en lo establecido por el Código Civil vigente, el cual, más que definir a este contrato, ha establecido breves disposiciones al respecto, por lo que hubiere sido de desearse que dicho Ordenamiento le dedicare una regulación más completa que la que tiene hoy en día, debido a la gran importancia que el subarriendo ha cobrado en la actualidad, como expresaremos oportunamente. Asi-

mismo haremos referencia a la autorización para que el arrendatario pueda celebrar el subarriendo, tales como la autorización general, mediante la cual subsiste la responsabilidad del inquilino frente al arrendador, como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa ya subarrendada, dando lugar con esto a la existencia de los contratos de arrendamiento y de subarriendo, y a la autorización especial, en la que el arrendatario queda librado de sus obligaciones para con su arrendador, que pesan en lo sucesivo sobre el subarrendatario, extinguiéndose de esta manera el contrato de arrendamiento y quedando subsistente únicamente el contrato de subarriendo, al que clasificaremos en cuanto a su objeto dentro de las obligaciones de dar o de prestación de cosa cierta.

Al igual que en el arrendamiento, mencionaremos a continuación lo referente a los elementos del subarriendo, los cuales también hemos dividido en personales, reales y formales, siendo en este caso los elementos personales: El arrendador o propietario, el arrendatario (Subarrendador o Locatario) y el subarrendatario o sublocatario, así como la cosa y el precio; por lo que toca a los elementos reales, siendo en esta ocasión subarrendada la cosa por el arrendatario y el precio pagado por el subarrendatario, de igual modo que en el contrato de arrendamiento, debiendo a su vez celebrarse el subarriendo de la misma forma que la Ley establece respecto del arrendamiento; por lo que concierne a los elementos formales, añadiendo por último que la capacidad para poder subarrendar es la misma que se requiere para el arrendamiento, además de la capacidad especial que para subarrendar debe tener el arrendatario y que al mismo tiempo debe ser otorgada por el arrendador. De esta manera, clasificaremos al subarriendo en la misma forma que lo hemos hecho para el arrendamiento, con la excepción de que a nuestro juicio, debe considerarse al subarriendo como un contrato accesorio, puesto que depende forzosamente de la celebración de un contrato principal como lo es el arrendamiento, existiendo, por tanto, en el subarriendo la misma bilateralidad y onerosidad entre los contratantes que encontramos en el arrendamiento.

En cuanto a su naturaleza jurídica, el subarriendo sigue, a nuestro entender los mismos lineamientos del contrato de arrendamiento del cual se origina, ya que conforme a la doctrina más extendida, debe atribuírsele al contrato de subarriendo una naturaleza estrictamente personal y no real, por los mismos motivos que expresaremos al tratar sobre la naturaleza jurídica del arrendamiento.

De tal suerte que analizaremos con relación a todo esto, lo relativo a

la extensión del subarriendo, que a juicio de algunos juristas se divide en parcial o total, según que la cosa arrendada sea a su vez subarrendada en una parte o en su totalidad, lo cual y desde este punto de vista, el subarriendo ha ido cobrando una importancia cada vez mayor en la actualidad, debido a la gran demanda que de viviendas se suscita hoy en día en las grandes ciudades, como ocurre en el Distrito Federal, en donde encontramos aún todavía una vasta zona urbana con multitud de casas habitaciones (muchas de ellas en condiciones deplorables) que al ser arrendadas en su totalidad, son muchas veces subarrendadas por piezas, con el fin de que obtengan ingresos económicos los inquilinos, creando dentro de esta clase de locales un verdadero hacinamiento entre la población y dando lugar con esto a una mayor promiscuidad, lo que también constituye actualmente un serio problema social como señalaremos respecto de las "Rentas Congeladas y Prórroga de Arrendamientos por tiempo indefinido".

Otro de los puntos importantes que abordaremos dentro del análisis Histórico-Jurídico del contrato de subarriendo, es el que se refiere a las relaciones que existen entre el arrendador y el subarrendador, las cuales obviamente se desprenden de lo establecido de antemano en el contrato de arrendamiento, sin que este sufra ninguna alteración en virtud del subarriendo, así como a las relaciones existentes entre el subarrendador y el subarrendatario, que por razón lógica, se desprenden de lo estipulado en el contrato de que tratamos y que en este caso pueden ser diferentes a lo pactado en el contrato de arrendamiento; por último, nos referiremos a las relaciones que existen entre el arrendador y el subarrendatario, las cuales y conforme a lo dispuesto por nuestra Legislación vigente, dependen a nuestro juicio de la clase de autorización que otorga el arrendador al permitir la celebración del subarriendo, siendo por tanto más estrechas las relaciones entre el arrendador y el subarrendatario cuando el arrendador otorga autorización especial para subarrendar, que las que existen cuando el subarriendo se celebra mediante autorización general, independientemente de la responsabilidad y de las obligaciones que tenga el subarrendatario frente a la persona concreta del subarrendador, lo que también nos permitirá comprender más a fondo la estructura jurídica del contrato en cuestión y así poder diferenciarlo con exactitud de la cesión de derechos del arrendamiento en general, a pesar de las semejanzas que encontramos entre estas dos figuras, siendo considerado de esta manera el subarriendo por las Legislaciones civiles modernas como un verdadero

contrato, debido a la gran importancia que reviste en la actualidad, como expresaremos al respecto.

Para concluir nuestro análisis en general, señalaremos concretamente las diferencias que existen entre el subarriendo y la cesión de derechos del arrendamiento, las cuales y a juicio de muchos juristas, estriban en cuanto a su naturaleza jurídica, no obstante el parecido que encontramos entre estas dos figuras. Tales diferencias se refieren a que el subarriendo requiere forzosamente para su existencia de la celebración de un contrato primitivo, como lo es el arrendamiento, independientemente de que las cláusulas o prestaciones entre los contratantes sean distintas en el subarriendo a las existentes en el arrendamiento, pudiendo en este caso el subarrendador enajenar la cosa arrendada en una parte o en su totalidad al subarrendatario, lo que hace suponer que el subarriendo es de naturaleza jurídica distinta a la que existe en la cesión de derechos del arrendamiento, mediante la cual, el arrendatario, quien en este caso se convierte en cedente, transmite sus derechos a un tercero llamado cesionario, quien, a diferencia del subarrendatario, puede exigir el cumplimiento del arrendamiento, cuyo unico contrato continúa en las mismas condiciones y del cual el cesionario no puede tener derechos, ni más amplios, ni más restringidos que los del arrendatario, su cedente, quien a su vez solo puede transmitir dentro de la cesión de arrendamiento la totalidad de la cosa arrendada, a diferencia de lo que ocurre en el contrato que nos ocupa, siendo este el motivo por el que la cesión de arrendamiento, al igual que el subarriendo, no se encuentra admitida de manera expresa en todas las Legislaciones civiles, como sucede respecto de algunos ordenamientos europeos y de los cuales haremos comparativamente algunas referencias, aunque bajo nuestro muy particular punto de vista, podría equipararse a la cesión de arrendamiento con el subarriendo celebrado mediante autorización especial, debido a la similitud que encontramos entre estas dos figuras, dado que bajo este régimen jurídico, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, quien al mismo tiempo queda librado de toda responsabilidad para con el arrendador, extinguiéndose, por tanto, el arrendamiento y quedando subsistente únicamente el contrato de subarriendo, por lo cual creemos que esta situación se prestaría tal vez a múltiples discusiones, y hemos decidido descartar esta posibilidad de nuestro estudio, pues, a nuestro modo de ver, entraríamos propiamente al terreno de la llamada "subrogación de derechos". De esta manera y como señalaremos, nuestra Legislación civil admite conjuntamente al subarriendo y a la cesión de arrendamiento, siem-

pre y cuando haya autorización expresa otorgada por el arrendador, quien a su vez tendrá derecho de exigir la rescisión del contrato de arrendamiento en caso de que tales figuras se realicen sin su consentimiento, como lo establece el Decreto del 24 de Diciembre de 1948 que, al proteger al inquilino y a los miembros de su familia que viven con él estatuye, sin embargo, que no existe subarriendo, así como traspaso o cesión de arrendamiento, y por tanto, causa que dé lugar a la rescisión del mismo, si en la localidad arrendada continúan habitando los integrantes del grupo familiar del arrendatario, desde el momento en que éste celebró el contrato con su arrendador, y posteriormente el inquilino ya no continúe ocupando dicha localidad, todo esto conforme al criterio sustentado por la Suprema Corte de Justicia, como señalaremos sobre el particular.

De lo expuesto anteriormente, analizaremos como tercer y último punto lo referente al Decreto de rentas congeladas y prórroga de arrendamientos por tiempo indefinido de casas y locales que en el mismo se mencionan de la Ciudad de México, que, como ya señalamos antes, ocupa el punto central de nuestro estudio tema que ha constituido un serio problema social en la actualidad al ser objeto de múltiples controversias, debido todo esto al alto costo de la vida moderna, ya que tal situación se ha intentado solucionar de alguna manera por medio de dicho Decreto el difícil problema de la vivienda en favor de los inquilinos desprotegidos y con escasos recursos económicos para vivir, por lo que de este modo, trataremos de enfocar nuestra tesis al análisis concreto de este problema en particular, tomando como base lo ya expuesto en los aspectos generales de los contratos de arrendamiento y de subarriendo al aplicar por consiguiente el llamado "Método Deductivo", el cual va de lo general a lo particular.

Asimismo y siguiendo la dinámica de los contratos antes mencionados, abordaremos en primer término lo concerniente al Decreto del 24 de Diciembre de 1948 (actualmente en vigor) por lo que toca a sus antecedentes históricos, al señalar que dicha Ley tuvo su origen a raíz de la difícil situación económica por la que atravesó nuestro país durante la década de los años cuarentas y que consistió en una elevación continua e inmoderada de los precios de artículos de primera necesidad, lo cual provocó una inflación bastante considerable que dejó en desventaja a las clases sociales económicamente débiles o con escasos recursos, todo esto a causa del conflicto armado que vivió el mundo en aquella época y en el que México tomó parte junto con los países aliados y en contra de las potencias del eje.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

295

Por consiguiente y para hacer frente a esta difícil situación, el Gobierno Federal resolvió expedir y publicar una Ley con carácter urgente el 10 de Junio de 1942, mediante la cual se decretó la suspensión de garantías individuales en tanto subsistiera el estado de guerra en que se encontraba la Nación mexicana, otorgando facultades extraordinarias al Presidente de la República, con el fin de que éste pudiera legislar en lo sucesivo en todos los ramos de la Administración Pública, como ocurrió en materia económica conforme a lo prevenido por nuestra Constitución Política, lo que motivó al propio Ejecutivo Federal para proteger tanto el salario de los trabajadores como el ingreso de los pequeños comerciantes, quienes en su mayoría se vieron afectados en su patrimonio por el acaparamiento inflacionario, al considerar que era necesario frenar no sólo el alza desmesurada de los satisfactores o artículos de consumo, sino el de evitar aumento de las rentas en favor de quienes tenían necesidad de habitar u ocupar una casa o local arrendados, dado al aumento excesivo que de las mismas llevaban a cabo los propietarios y del cual eran víctimas los inquilinos, debido también a la crisis económica que prevaleció en aquella época, por lo que con base en el Decreto a que nos referimos y en uso de las facultades extraordinarias que le concediera el Congreso de la Unión, el entonces Presidente de México decidió emitir y publicar a su vez algunos decretos que regularan los arrendamientos de casas o locales destinados tanto a uso habitacional, como a uso comercial, mientras estuviere en vigor la suspensión de garantías individuales.

Tal es el caso del Decreto por el cual se previno que no podían aumentarse en ningún caso, ni por ningún motivo, las rentas por ocupación de inmuebles en el Distrito Federal, cuya Ley inquilinaria fue promulgada el 10 de Julio de 1942 por el Presidente de la República y publicada en el Diario Oficial el 24 del mismo mes y año, siendo posteriormente adicionada por el Decreto publicado el 27 de Octubre de 1942 y por el cual también se previno que no podían aumentarse las rentas por ocupación de inmuebles en los Territorios Federales, conteniendo por tanto la Ley las mismas disposiciones del Decreto de Julio 24 del mismo año y cuya característica primordial consistió en ser los primeros decretos que dejaron sin aumento las rentas o alquileres de casas o locales que en ellos se mencionan, congelando de esta manera el monto de los mismos.

Otro de los decretos importantes expedidos por el Ejecutivo de la Unión, es aquel mediante el cual se prorrogaron en el Distrito Federal, en beneficio de los inquilinos y de sus familiares y por todo el tiempo

que duró el estado de guerra en que se encontraba el país, toda clase de contrato de arrendamiento de casas habitación que se hallaban en vigor, según se trata de contratos celebrados a plazo fijo o con tiempo indefinido; Ley inquilinaria (promulgada también por el Presidente de la República el 24 de septiembre de 1943 y publicada en el Diario Oficial el 11 de Noviembre del mismo año); se caracterizó por ser la primera en utilizar la palabra "prórroga" referente a la duración de los arrendamientos en favor de los inquilinos desprotegidos o con escasos recursos económicos en tanto estuviera en vigor la suspensión de garantías individuales, así como la primera en suspender la vigencia de los artículos del Código Civil relativos al término del arrendamiento por tiempo indefinido, declarando por primera vez nulo de pleno Derecho cualquier pacto o estipulación que contraviniera sus disposiciones, por lo que el Decreto no vino sino a sustituir con una regulación jurídica más amplia al Decreto publicado en Julio 24 de 1942. Asimismo, haremos mención al Decreto que a su vez adicionó al Decreto de Septiembre 24 de 1943 y mediante el cual también se prorrogaron en el Distrito Federal, en beneficio de los inquilinos y por el tiempo que duró el estado de guerra en que se encontraba el país, los arrendamientos de toda clase de locales en los que expendieran artículos de primera necesidad, comprendiéndose dentro de estos inmuebles diversos giros comerciales de los que igualmente mencionaremos en su oportunidad. Como señalaremos, dicho Decreto (promulgado por el Ejecutivo Federal el 5 de Enero de 1945 y publicado en el Diario Oficial el 20 del mismo mes y año), tuvo como finalidad proteger no sólo a los inquilinos de escasos recursos, quienes tenían necesidad de ocupar una casa habitación para su alojamiento, tal y como lo venían estableciendo los Decretos anteriores, sino el de proteger a los pequeños comerciantes, quienes también se vieron afectados en sus ingresos, por el encarecimiento de artículos de primera necesidad y que al ser adquiridos, necesariamente para su venta, obtenían un rendimiento muy bajo en sus ganancias, constituyendo de esta manera la Ley, una de las medidas eficaces que adoptó el Estado Mexicano con el fin de poner precios topes a dichos satisfactores, no obstante que, por su característica adicional, este Decreto dejó subsistente lo dispuesto por los decretos de Julio 24 de 1942 y de septiembre 24 de 1943, los cuales, como expresaremos oportunamente, dieron lugar conjuntamente al nacimiento de las llamadas "Rentas Congeladas y Prórroga de Arrendamiento en el Distrito Federal".

No cumpliremos nuestro primer antecedente sin antes analizar, por último, el Decreto que prorrogó en el Distrito Federal, mientras duraba

el estado de guerra, los arrendamientos de edificios para escuelas y en los que el Gobierno Federal fungía en este caso como arrendatario que, por su poca importancia, hemos decidido incluirlo en nuestro estudio, no obstante que el Actual Decreto de Diciembre 24 de 1948 se refiere a la prórroga de los arrendamientos de casas destinadas tanto a habitación como a los locales ocupados por trabajadores a domicilio, por talleres y por giros comerciales e industriales, pero que en aquel entonces, constituyó sin embargo una medida eficaz tomada por el Estado con el fin de proteger los arrendamientos de inmuebles destinados a escuelas, debido al aumento excesivo que de rentas llevaban a cabo los propietarios, quienes a su vez trataban de exigir la desocupación de dichos locales, aprovechándose de la gran demanda que existía de casas para habitación y oficinas, ocasionando de esta manera serios trastornos al desarrollo educativo del país, por lo que dicha Ley inquilinaria (publicada en el Diario Oficial el 25 de Febrero de 1944) se caracterizó además en dejar subsistentes todas las disposiciones del Decreto de Julio 24 de 1943.

Una vez concluido el estado de emergencia en que se encontraba nuestro país por la terminación de la segunda guerra mundial y que dio lugar con esto a la reanudación de las garantías individuales que anteriormente habían sido suspendidas por decreto del primero de Junio de 1942, fue necesario seguir haciendo frente al problema inflacionario que aún continuaba prevaleciendo en aquella época, afectando de este modo a la economía de los arrendatarios con escasos recursos, quienes al demandar en forma masiva un número cada vez mayor de viviendas y locales para su alojamiento, resultaban perjudicados ante el constante aumento de rentas por parte de los propietarios, dado que también los decretos antes mencionados habían concluido, por lo que el Gobierno Federal resolvió expedir, mediante la aprobación del Congreso de la Unión, algunos otros decretos inquilinarios que en lo sucesivo pudieran solucionar dicho problema en tanto subsistiera la crisis económica a que nos referimos y que, como expresaremos, constituyen un antecedente inmediato del decreto de Diciembre 24 de 1948.

Tal es el caso del Decreto promulgado por el Presidente de la República el 11 de Febrero de 1946 y publicado en el Diario Oficial el 8 de Mayo del mismo año y mediante el cual se estableció que no podían aumentarse los precios de los arrendamientos de casas locales destinados a la habitación del inquilino y de sus familiares, así como los ocupados por trabajadores a domicilio y por talleres familiares, siempre que las rentas

de las casas o locales antes citados no fueren mayores de \$ 300.00 mensuales, considerando de esta manera el presente decreto prorrogados los arrendamientos en beneficio de los inquilinos y por el tiempo que éste se encontrase en vigor. Asimismo y como señalaremos, dicha Ley inquilinaria otorgó facultades al Gobierno del Distrito Federal para que éste conociera sobre las violaciones de la misma, imponiendo en los casos de su competencia las infracciones correspondientes, sin perjudicar la intervención de la autoridad judicial, la cual a su vez estaba facultada para otorgar su autorización en caso de mejoras a una propiedad que justificare un aumento de rentas, siendo finalmente las disposiciones de este Decreto de orden público, por lo que no podían ser renunciadas en perjuicio de los inquilinos.

Al terminar su período de vigencia la Ley inquilinaria aludida, fue derogada por el Decreto promulgado por el Presidente de la República el 30 de Diciembre de 1947 y publicado en el Diario Oficial el 31 del mismo mes y año, mediante el cual se estableció que tampoco podían aumentarse las rentas de casas y locales destinados a la habitación que ocupara el inquilino y los miembros de su familia que vivieran con él de manera permanente, así como los locales ocupados por trabajadores a domicilio y por talleres familiares, considerando igualmente este Decreto prorrogados los plazos de los arrendamientos hasta por un año y en beneficio de los inquilinos, siempre que las rentas de los inmuebles antes mencionados no fueren mayores de trescientos pesos mensuales; como es de notarse, dicha Ley inquilinaria contenía casi las mismas disposiciones que el Decreto anterior, con la salvedad de que otorgaba facultades a una comisión especial, (cuyos integrantes debían ser nombrados por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, para que autorizara un aumento de rentas en caso de mejoras a una propiedad, teniendo en cuenta además la capacidad económica de los inquilinos, señalando asimismo este Decreto en otro de sus preceptos y por primera vez los casos en los que el contrato de arrendamiento quedaba rescindido de pleno derecho, tales como el subarriendo total o parcial de la cosa arrendada o por la cesión de derechos de la misma por parte del arrendatario, sin consentimiento del arrendador, lo cual constituye también uno de los antecedentes de las llamadas causas que de rescisión de contrato señala el actual decreto de Diciembre 24 de 1948, no obstante que los casos a que nos referimos en particular ya han sido contemplados previamente por los Códigos Civiles del 1870 del 1884 y de 1928 (actualmente en vigor).

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

35

Finalizaremos nuestra parte histórica señalando comparativamente las diferencias y semejanzas entre lo prescrito por la actual Ley inquilinaria de Diciembre 24 de 1948 y los Decretos hasta aquí mencionados y que, a nuestro juicio, constituyen las características más importantes que distinguen a lo regulado por ese Decreto, tales como las correspondientes a su temporalidad, a su objeto, al precio del arrendamiento, a la terminación de dicho contrato, así como lo relativo a sus disposiciones y a lo que la Ley en cuestión ha regulado en cuanto al aspecto administrativo, cuyas cuestiones primordiales trataremos detenidamente al abordar el aspecto jurídico del Decreto que nos ocupa, el cual y como señalaremos ha sido objeto de múltiples controversias en la actualidad, debido en gran parte al alto costo de la vida moderna y a otros diversos motivos que por razones de justicia señalaremos en su oportunidad.

Bajo este último aspecto, iniciaremos la parte medular de nuestro estudio, manifestando que el Decreto promulgado por el Presidente de la República el 24 de Diciembre de 1948 y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 del mismo mes y año, prorrogó indefinidamente por el Ministerio de la Ley y sin alteración de ninguna de sus cláusulas, los contratos de arrendamiento de casas o locales destinados exclusivamente a la habitación ocupada por el inquilino y los miembros de su familia que vivieran con él, así como los locales ocupados por trabajadores a domicilio, por talleres destinados a comercios e industrias, tal y como lo establece dicho Decreto en su artículo primero, haciendo especial hincapié en la Fracción I del mismo precepto, referente a la habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que vivían con él, ya que conforme al criterio sustentado por la Suprema Corte de Justicia y al considerar que la familia constituye el núcleo por excelencia del cual emana la sociedad a la que pertenecemos y con el fin de fomentar los lazos de unión existentes por el parentesco, dicho grupo familiar quedó protegido también por el Decreto en cuestión, el cual entiende por familiares del inquilino, a todos los miembros o parientes que vivan con él en la misma casa arrendada, que formen un solo hogar y habiten bajo un mismo techo, siempre y cuando se trate de contratos que estén amparados por el Decreto y que se hayan celebrado antes o desde el momento en que éste entrara en vigor, como expresaremos más ampliamente al respecto, añadiendo por último que el artículo primero aludido, debe aplicarse en forma limitativa y no extensiva en lo relativo a su fracción IV, referente a los locales destinados a comercios e industrias, no quedando incluidos, por tanto, dentro de esta misma fracción, las oficinas o despachos para profesionales ni los consul-

torios médicos, puesto que en ellos no se ejercen actividades industriales o mercantiles. Continuando nuestro análisis, mencionaremos los casos de excepción que de la prórroga y congelación de rentas establece previamente el Decreto de que tratamos, en su Artículo 2.º y que fueron expedidos por reforma del 30 de Noviembre de 1951, tales como el de las casas destinadas para habitación cuando las rentas en vigor en la fecha del Decreto fueran mayores de trescientos pesos, así como las casas o locales que el arrendador necesitare habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los Tribunales de este requisito, siendo a su vez considerada esta excepción como de suma importancia, ya que, como señalaremos oportunamente, constituye a nuestro juicio la principal causa que de terminación de contratos de arrendamiento establece el Decreto en cuestión, siempre que dichos contratos sean de renta congelada o no excedan de trescientos pesos, y se encuentren protegidos por el citado Decreto, por lo que esta disposición no tendrá cabida respecto del contrato posterior al mismo, tal y como también lo afirman las diversas ejecutorias pronunciadas por la Suprema Corte de Justicia, teniendo derecho en este caso el arrendatario a una compensación y a otros derechos por la desocupación del local arrendado. Finalmente, otro de los casos de excepción de prórroga es el que se refiere a las casas o locales destinados a centros de vicio (cantinas, pulquerías, cabarets, etc.), así como a explotación de juegos permitidos por la Ley, que aunque está los tolere, no quiere decir que los fomente, por lo que dichos locales no quedaron comprendidos dentro de la prórroga a que nos referimos, al igual que los destinados a salones de espectáculos públicos, como teatros, cinematógrafos y circos. No concluiremos este inciso sin antes señalar los aumentos que de renta otorga esa Ley inquilinaria en su Artículo 3.º y que no se hubieren realizado desde el 24 de Julio de 1942 en que las rentas fueron congeladas por primera vez, siempre que las mismas fueran mayores de cien pesos, dejando sin aumento dicho Decreto las rentas que no excedieran de esa cantidad y las relativas a locales destinados a comercios e industrias cuyas rentas también quedaron congeladas.

A continuación nos referiremos al fundamento constitucional que dio origen al Decreto en vigor, el cual fue dictado por iniciativa del entonces Presidente de la República, Miguel Alemán Valdez, por el Congreso de la Unión reunido en sesión ordinaria. El Decreto de 24 de Diciembre de 1948 comenzó a regir el primero de Enero de 1949, derogando así tanto el Decreto publicado el 31 de Diciembre de 1947, que congeló las rentas de las casas o locales destinados a habitación, como los artículos del Código

Civil y del de Procedimientos Civiles que se opusieran al propio Decreto el cual, a juicio de la Suprema Corte, más que referirse a la derogación de los preceptos relativos a los Ordenamientos jurídicos antes citados, debe interpretarse en el sentido de que no son aplicables los artículos de los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles que se opongan a lo dispuesto por el Decreto de referencia respecto de contratos de arrendamiento incluidos en éste, dado que constituye una Ley de excepción y cuyas disposiciones, por lo tanto, continúan conservando su plena vigencia para aquellos casos de arrendamiento que no sean de contratos congelados, los cuales se encuentran obviamente regulados por el Decreto que nos ocupa y cuyos preceptos en vigor son de orden público y deben aplicarse exactamente a los casos concretos que se traten como expresaremos detenidamente a lo largo de nuestro estudio manifestando, por último, el objeto para el cual fue creado el Decreto en cuestión como una posible solución al problema inflacionario que seguía prevaleciendo en aquel entonces, como consecuencia ineludible de la segunda guerra mundial, lo que provocó un alza desmesurada de las rentas a causa de la gran desproporción existente entre la excesiva demanda de vivienda y la escasa oferta de casas baratas para habitación y de locales destinados a comercios e industrias, viéndose en este caso afectados los inquilinos con escasos recursos económicos, quienes, ante tal situación, quedaron desprotegidos, por lo que para hacer frente a este problema, se decidió proteger el salario que disfrutaban dichos arrendatarios con el fin de que les pudiera alcanzar en la medida de sus necesidades, al no permitir aumento de las rentas de los predios antes citados, siempre que se tratare de fincas urbanas comprendidas dentro del Distrito Federal y no de fincas rústicas, que aunque no son mencionadas por el Decreto de que tratamos, debe interpretarse de acuerdo con los motivos que le dieron origen conforme a lo resuelto por la Suprema Corte, puesto que el problema a que nos referimos solo se presentaba en el ámbito de los inmuebles urbanos y no dentro de los bienes rústicos, que por razones obvias ofrecen un enfoque distinto al de los bienes urbanos, como detallaremos más ampliamente en su oportunidad.

Otro de los puntos importantes a tratar dentro de nuestro estudio, es el referente a la compensación a que tiene derecho el arrendatario, una vez que éste fuere obligado a desocupar la casa o local arrendados, siempre y cuando el arrendador haya manifestado judicialmente o ante los Tribunales competentes la necesidad de habitar o de esclarecer en ellos un negocio de su propiedad, tal y como lo previene el Decreto que nos ocupa en su artículo 5, en relación con su artículo 2o. (fracc. II) y del

cual ya hemos hecho mención al respecto, debido a que constituye la principal causa mediante la actual puede terminar el contrato de arrendamiento, para lo cual se requiere que el arrendador señale expresamente en su demanda en qué consiste la necesidad que tiene de habitar u ocupar la casa o local arrendados de su propiedad ante la autoridad judicial, quien a su vez deberá estimarla según las circunstancias de cada caso concreto, a fin de dar por terminado dicho contrato, quedando al mismo tiempo obligado el arrendador de hacerle saber al arrendatario de manera fehaciente, con tres meses de anticipación, si se tratare de casa habitación y con seis meses si se tratare de establecimiento mercantil o industrial, teniendo derecho en este caso el arrendatario a no desocupar el local arrendado, en los plazos fijados anteriormente, si el arrendador no le garantizare suficientemente el pago de la compensación referida, por lo que de no cumplirse todos estos requisitos, el arrendador correrá el riesgo de que su acción de terminación de arrendamiento no prospere, continuando de esta manera dicho contrato prorrogado en su duración y congelado en su renta.

Como expresaremos oportunamente, el Decreto de 24 de Diciembre de 1948, señala en su artículo 7o. nueve causas de rescisión de contrato y desocupación del local arrendado, por los motivos que a lo largo de nuestro estudio iremos destacando, al analizar con detalle cada una de las llamadas causales que contempla el decreto en cuestión, que, al igual que sus demás preceptos, también derogan las disposiciones de los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles que se opongan a dicho Decreto en materia de arrendamiento. Las causas de rescisión y desocupación previamente establecidas, deben operar únicamente en tratándose de contratos prorrogados y de renta congelada, tales como la referente a la falta de pago de tres mensualidades, a menos que el inquilino exhibiera el importe de las rentas adeudadas antes de que fuera lanzado del local arrendado, ya que de lo contrario, resultaría ineficaz para exigir la acción rescisoria, a diferencia de lo que prescribe el Código de Procedimientos Civiles para el D. F., el cual dispone que la demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de la renta de dos o más mensualidades.

Otras de las causas a tratar, son las relativas a la rescisión del contrato por subarriendo total o parcial del inmueble sin consentimiento expreso del arrendador o propietario, así como por cesión o traspaso de los derechos derivados del arrendamiento sin su expresa conformidad y que, a nuestro modo de ver, coinciden con la causal que de rescisión establece el Código Civil para el D. F., en relación con el subarriendo total o parcial

de la cosa arrendada o la cesión de derechos de arrendamiento por parte del inquilino, sin consentimiento expreso del arrendador, con la salvedad de que el Decreto exceptúa de la rescisión a que nos referimos, los casos en los que el inquilino subarrendé el predio arrendado o traspase sus derechos a sus familiares o parientes en el mismo instante en que el hubiere celebrado el contrato con el arrendador, ya que como señalamos antes, el Decreto de Diciembre 24 de 1948, protege al Inquilino y a los miembros de su familia que vivan con él, siempre que se trate de contratos de arrendamiento que estén amparados por el propio Decreto.

Siguiendo con las causales de rescisión, mencionaremos las referentes a la falta del uso adecuado de la cosa arrendada por parte del arrendatario, de sus familiares o del subarrendatario, uso para el cual ha sido destinada conforme a su naturaleza o bien, porque el inquilino o el subarrendatario realizare sin consentimiento del arrendador, obras de tal naturaleza que alteren substancialmente a juicio de peritos las condiciones del inmueble o cuando el inquilino, sus familiares, sirvientes, o el subarrendatario causare daño al inmueble arrendado que no fuere la consecuencia del uso normal, lo cual, a nuestro parecer, también coincide conjuntamente con la causal que de rescisión de contrato establece previamente el Código Civil para el D. F., debido a la falta de cumplimiento de las obligaciones antes mencionadas, no debiendo en este caso el inquilino variar la forma de la cosa arrendada y cuando lo hiciere deberá, al devolverla, en el mismo estado en que la recibió, siendo responsable, además, junto con sus familiares, sirvientes y el subarrendatario de daños y perjuicios conforme a lo que estatuye el propio Ordenamiento jurídico.

Sin embargo y desde este punto de vista, señalaremos con detalle las discrepancias que actualmente se suscitan respecto de la frac. V, del artículo 60. en cuestión, referente a la rescisión del arrendamiento cuando el inquilino o el subarrendatario realizare sin consentimiento del arrendador, obras de tal naturaleza que alterase substancialmente y a juicio de peritos las condiciones del local arrendado, dado que encontramos hoy en día ciertos casos en los que un gran número de inquilinos o de subarrendatarios se han visto ante la imperiosa necesidad de hacer por su cuenta y aún sin consentimiento expreso de sus arrendadores, las reparaciones urgentes e indispensables a las viviendas que ocupan y cuyas obras de reparación han tenido que alterar substancialmente en ocasiones las condiciones de las mismas, sin que para ello las destinen a usos distintos de los convenidos en el contrato y que por tanto ocasionen daños y perjuicios a

sus propietarios, debido todo esto a que tales inmuebles han sufrido grandes deterioros (muchos de ellos por su grado de antigüedad) de tal magnitud que han amenazado con derrumbarse, poniendo en serio peligro la vida y la integridad física de sus ocupantes y en vista de que los propietarios de dichas viviendas no llevan a cabo las reparaciones necesarias para la conservación y buen funcionamiento de las mismas, debido también al bajo costo de las rentas que perciben estos últimos, por lo que en estos casos dichos arrendadores han optado mejor por exigir la rescisión del contrato y la desocupación de sus predios, por encontrarse éstos en estado ruinoso o en condiciones insalubres que hagan necesaria su demolición total o parcial a juicio de las autoridades administrativas, como así lo establece el Decreto en su Artículo 7o. (Fracciones VIII y IX).

Ante esta difícil situación, hemos intentado dar una posible solución justa a uno de los problemas más graves que en el ámbito jurídico ha suscitado múltiples polémicas en nuestros días y de cuyo planteamiento hemos hecho referencia, siendo éste el motivo por el que creemos que el Decreto de que tratamos no debe seguir subsistiendo, ya que debido al alto costo de la vida moderna y a la compleja situación aludida, se han lesionado seriamente tanto los intereses propios como la dignidad personal de los contratantes, por lo que consideramos que la solución legal que aquí tratamos de proponer, es con el fin de que las partes interesadas (Arrendador y Arrendatario) se vean un poco más favorecidas, tanto en el cumplimiento de sus obligaciones correlativas como en el otorgamiento de sus derechos.

Finalizaremos lo relativo a las causas de rescisión, manifestando lo que el Decreto en vigor establece referente a la desocupación del local arrendado cuando éste se encontrare en estado ruinoso o en condiciones insalubres que hiciere necesaria su demolición total o parcial, ya sea a juicio de peritos, que en este caso serían los de la Secretaría de Obras Públicas, ya a juicio de las autoridades de la Secretaría de Salubridad y Asistencia (según fuere el caso) y que a nuestro parecer, constituyen el llamado "Aspecto Administrativo", al cual nos referiremos al tratar lo concerniente a las fracciones VIII y IX del artículo 7o. en cuestión.

A este respecto, el Decreto permite únicamente la intervención de las autoridades administrativas antes mencionadas, siempre y cuando fueren nombradas como auxiliares por las autoridades judiciales, quienes, a su vez, deberán intervenir más que nada en aquellos casos en los que el arrendador tuviere derecho de exigir la rescisión del contrato y la

desocupación del predio arrendado por las causas también antes citadas y cuyo efecto deberá realizarse a través de los llamados "Juicios Periciales" ya que como mencionaremos, a diferencia de los efectos anteriores, el actual Decreto no otorga facultades al Gobierno del Distrito Federal ni a las demás autoridades administrativas para conocer sobre las violaciones del mismo, siendo en tal caso sólo de la competencia de los jueces el conocer sobre el particular con el fin de que éstos pudiesen aplicar con todo el rigor de la Ley las sanciones correspondientes cuando las disposiciones de dicho Decreto fueren contravenidas, señalando por último, el derecho que tiene la mayoría de los arrendatarios de una casa, de solicitar con causa justificada al arrendador la rescisión del arrendamiento cuando alguno o algunos de los inquilinos (ya sea por su falta de moral o de buena conducta) impidieran indebidamente el desarrollo armónico e integral de quienes en forma lícita arriendan dicho inmueble dando lugar con esto a la llamada "Acción oblicua de las obligaciones" a que se refiere el Decreto que nos ocupa, en su artículo 7o. (Frac. VII) y de la cual trataremos oportunamente.

Como punto final de nuestro análisis jurídico, abordaremos lo concerniente a la llamada "Nulidad absoluta o de pleno derecho" que en su caso contempla el Decreto en vigor, en su artículo noyeno y que a nuestro juicio, constituye otra de las causas de terminación de arrendamiento, al considerar como nulos de pleno derecho, los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento en contravención a las disposiciones de ese Decreto, no produciendo efecto legal alguno, los documentos de créditos suscritos por los inquilinos que tengan como finalidad, ya sea pagar rentas mayores a las establecidas o que las partes celebren un nuevo contrato que viole los preceptos del Decreto en cuestión, cuyo convenio en este caso sería nulo de pleno derecho, señalando además las excepciones en las que conforme al criterio sustentado por la Suprema Corte de Justicia, no es aplicable el artículo 9o. de que tratamos, tales como el caso de la novación del contrato (cuando un mueble destinado a casa-habitación o a giro comercial y que sean objeto de un contrato congelado, se convirtiere en otro local de mayor superficie al adquirir un cuarto adicional para el mejor desenvolvimiento de quienes habitan en él, dando lugar con esto a la celebración de un nuevo contrato) o bien, cuando se celebraren arrendamientos posteriores al congelado con personas distintas a la del arrendatario, así como el caso de los convenios que en alguna forma modifique un contrato de subarriendo comprendido dentro de los arrendamientos congelados, etc., de esta manera y como ya ex-

presamos, la nulidad absoluta o de pleno derecho, únicamente debe operar tanto en los casos en que las disposiciones del presente Decreto fueren violadas, como en aquellos en los que el arrendatario fuere obligado a pagar una renta mayor a la previamente congelada por el Decreto que nos ocupa, cuya aplicación en este caso debe tener lugar para todos aquellos arrendadores que se encuentren o lleguen a encontrarse en la situación prevista por sus preceptos, los cuales y como también manifestamos antes, son de orden público y, por tanto, no pueden ser renunciables ni revocados por la simple voluntad de los contratantes.

Como consecuencia de todo esto, mencionaremos en síntesis, lo relativo a las violaciones en general del Decreto de 24 de Diciembre de 1948, por parte de los contratantes, referente a lo que la Suprema Corte de Justicia denomina como "Fraude a la Ley", para así posteriormente dar también en forma sintética una definición lo más completa posible de lo que es el Decreto de Diciembre 24 de 1948, con el fin de manifestar de manera complementaria el objetivo para el cual ha sido creado.

No daremos por finalizado nuestro estudio sin antes señalar algunas conclusiones, mediante las cuales, creemos a nuestro juicio que el Decreto en cuestión no debe continuar en vigor, no obstante la difícil situación económica por la que atraviesan la mayoría de quienes arriendan una casa habitación o un local comercial, ya que al ser personas con recursos económicos limitados se han visto afectadas en su patrimonio por el constante y desmesurado incremento en sus rentas, debido en gran parte, al alto costo de la vida moderna y en virtud de que sus contratos de arrendamientos no se encuentran protegidos por el Decreto citado, teniendo en cuenta, además del periodo inflacionario que se suscita hoy en día, la voracidad con que cierto número de arrendadores o propietarios aumentan sin consideración y sin límite alguno, el costo de las rentas en provecho suyo y en perjuicio o detrimento de la economía del inquilino, lo que hace cada vez más grave el problema de la vivienda en México.

Con tal motivo, creemos que si el Decreto en cuestión debiera ser derogado o abrogado (ya sea que fuere suprimido en parte o en su totalidad), sería conveniente empezar por formular una nueva Ley inquilinaria que en lo sucesivo, pudiera regular en forma más justa los contratos de arrendamiento que no estuvieren congelados, a fin de poder evitar un aumento excesivo en las rentas ordinarias por parte de los propietarios de inmuebles y del cual continuamente son víctimas los arrendatarios en el momento de renovar sus contratos, una vez que estos han

vencido, no obstante el derecho de prórroga que consagra el Código Civil para el D. F., y para todo inquilino que esté al corriente en el pago de la renta antes de finalizar su arrendamiento, como expresaremos oportunamente, por lo que todo esto hace suponer también que para suprimir la prórroga indefinida a que nos referimos, al tratar de descongelar las rentas y evitar que éstas se disparen desmesuradamente, es preciso que dicha descongelación se lleve a cabo de manera paulatina y a plazos fijos, los cuales podrían ser de dos, tres o cinco años, con el propósito de poder nivelar el costo de los locales que en el citado Decreto se menciona con el monto de las rentas regulares, que al tratar de ser frenadas en cuanto a su aumento (que al respecto no debería exceder de un determinado porcentaje, que según la cantidad arrendada fije la Ley al querer las partes renovar su contrato de arrendamiento), haría rendir un poco más el poder adquisitivo del ingreso per cápita o salarial de cada inquilino.

Esta podría ser, a nuestro modo de ver, una de las posibles soluciones que de manera eficaz contribuiría a resolver el difícil problema de la congelación de rentas, siendo quizá el medio idóneo mediante el cual se llegaría a satisfacer, en gran parte, la demanda de viviendas o de locales baratos en favor de quienes habitan o laboran en las grandes urbes, como la ciudad de México, señalando entre otras posibles soluciones por las que el Decreto debería ser abolido, la que se refiere a las discrepancias que suscitan lo relativo a la rescisión de arrendamiento y a la desocupación del predio arrendado que contempla la Fracc. V, del artículo 70. del que hemos hecho mención anteriormente y del que nos ocuparemos detalladamente más adelante.

veridas, no obstante el derecho de próroga que consagra el Código Civil para el D. F., y para todo lo demás que está al corriente en el pago de la renta antes de iniciar el arrendamiento, como expresiones oportuna- mente por lo que todo esto hace oportuno también que para seguir la próroga, incluida a que nos referimos, el contrato de arrendamiento que se celebra es preciso que

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

"A" El contrato de arrendamiento en el Derecho romano.

"B" El arrendamiento en la Edad Media.

"C" Legislación europea. (Código de Napoleón).

"D" Legislación mexicana: Código Civil de 1928 para el Estado de Oaxaca; Códigos Civiles de 1870 y de 1884 para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California; Código Civil vigente para el Distrito Federal.

"A" Y "B" EL ARRENDAMIENTO EN LA ANTIGÜEDAD, EN EL DERECHO ROMANO Y EN LA EDAD MEDIA

En Grecia, desde el punto de vista histórico, el arrendamiento ya era conocido por los pueblos de la antigüedad tales como Grecia y los demás pueblos orientales de Asia y Africa, quienes lo llevaban a cabo como uno de tantos derechos y obligaciones entre las partes, por lo que no alcanzó su culminación evolutiva, sino hasta la época del Derecho Romano, el cual lo llegó a institucionalizar dentro de los llamados contratos consensuales, entre los que también se consideraron la Compraventa y el Mandato.

Así tenemos, por ejemplo, que en la antigua Grecia, el Arrendamiento nació a raíz de la profunda división social existente entre amos y esclavos, entre pobres y ricos o bien, entre terratenientes y campesinos.

Mediante esta división, los esclavos, quienes prestaban propiamente sus servicios e inclusive su vida en favor de los patrones, recibían a cambio de su trabajo un cuarto en donde vivir, muchas veces en condiciones infrahumanas, teniendo no obstante un cierto lugar donde dormir, por lo que

es de suponerse que el arrendamiento tuvo su raíz histórica a través de la relación Amo-Escavo.

Ahora bien, el arrendamiento entre los griegos se celebraba tradicionalmente de manera consensual en oposición a la Compraventa.

Cuya relación contractual siguió, desde un principio, la corriente formalista, debido a que las relaciones comerciales entre las ciudades griegas requerían por su naturaleza una celeridad y un pronto acuerdo.

Asimismo, el arrendamiento ya era considerado entre los griegos como un contrato sinalagmático, cuya terminología (utilizada por primera vez en la Cultura Griega) significa que la realización de un contrato produce obligaciones recíprocas para ambas partes, considerándose a su vez dentro de esta terminología a los contratos Quirografarios, Hipoteca, etc.

Como es de notarse, el arrendamiento constituyó una de las pocas instituciones jurídicas que existieron en el Derecho privado de la antigua Grecia, a diferencia de la forma en que es conocida en la actualidad, ya que en aquella época no había un Derecho Griego propiamente dicho, sino que había tantos derechos como polis o ciudades Griegas existían, por lo que el carácter independiente de cada Ciudad hizo que cada tirano o asamblea democrática estableciera las normas o sistemas jurídicos que mejor convivieran a los intereses de las polis, las cuales, cada una de ellas, llegaron a tener una evolución constitucional propia y cuyos sistemas políticos, por el desarrollo histórico de los mismos, dio origen a la existencia de grandes divisiones sociales de las que surgió lo que hoy conocemos como contrato de arrendamiento.

De esta manera, en la antigua Grecia existieron dos regímenes políticos fundamentales: El de la aristocracia o sistema de jefes de familia, en el que cada jefe gobernaba a un grupo de personas, comprendiéndose entre ellas no sólo a los familiares cercanos, sino a los parientes lejanos, sirvientes, esclavos, etc., siendo en este caso la agricultura la actividad esencial de la riqueza y por último, el sistema de la tiranía, el cual provenía casi siempre de un golpe de Estado por algún inconforme de la ciudad en contra del antiguo jefe de familia. Entre los tiranos más sobresalientes en la Historia Griega tenemos a Solón, quien introdujo en Atenas importantes reformas tales como el regreso de la pequeña propiedad al campo, así como el progreso de una clase media de comerciantes y artesanos en la ciudad, desembocando poco a poco dichas reformas en la democracia, sistema en el que el pueblo ejercía su propia voluntad me-

dianete la creación de Leyes y cuya soberanía estaba representada por una asamblea popular constituida por magistrados, quienes manifestaban la voluntad del pueblo a través del ejercicio del poder, ya sea en forma legislativa, ejecutiva, siendo por tanto el antecedente histórico de las primeras instituciones jurídicas que, como el arrendamiento, fueron cobrando mayor importancia al ser acogidas por el Derecho Romano, el cual, al regular sobre las mismas, ha alcanzado una preponderancia vital en nuestros días desde el punto de vista legal. II

ROMA

El arrendamiento entre los romanos no se desarrolló sino a raíz de las conquistas, así como por el gran comercio, por la afluencia de extranjeros y por la emancipación de los esclavos, con lo cual dicho contrato alcanzó su máxima evolución histórica al constituir una de las instituciones jurídicas más importantes que jamás halla regulado el Derecho Romano.

Esto se debió a que, en Roma, la población pobre e inestable no podía adquirir casas propias, por lo que necesariamente se alojaba en el último piso de las casas familiares para luego encontrar asilo en las insulae o casas de rentas contruidas por los romanos ricos, en donde las personas menos afortunadas hallaban alojamiento seguro para poder vivir, en tanto que los capitales de quienes edificaban las insulae encontraban así una inversión segura; al mismo tiempo los pequeños propietarios rurales tendían a desahuciar a los colonos al igual que el Estado hacía para las tierras públicas.

De esta manera, el arrendamiento o Locatio Conductio (colocar y conducir, como le denominaban los romanos) era definido en el Derecho Romano como un contrato por virtud del cual una persona llamada "Locator" o arrendador concedía a otra el uso de una cosa no consumible o el goce de un derecho o bien se comprometía a prestar un servicio en favor de otra persona llamada "Conductor" (inquilino o colono), mediante el pago de un precio cierto y en dinero, también llamado "Merces" (Merced, Renta, Cannon, Pensión etc.).

Para los romanos, el arrendamiento era un contrato consensual en el que a cambio de una merced o renumeración, un sujeto se obligaba a procurar a otro el uso y el disfrute de una cosa, la prestación de determinados servicios o la realización de una obra. III

De aquí que los elementos personales de la *Locatio Conductio* eran el *Locator* y el *Conductor*, cuya terminología, usada por primera vez en las fuentes romanas para designar a cada una de las partes contratantes, no podía traducirse respectivamente como arrendador y arrendatario, ya que si con la segunda se indicaba a quien había de pagarse el precio que era en este caso a la primera, ésta a su vez se comprometía a la correspondiente contraprestación; sin embargo aquellas palabras no se referían al precio, ni distinguían de quien lo pagaba ni de quien lo recibía, pues unas veces pagaba el *Conductor* y otras veces el *Locator*.

Conforme a la definición de arrendamiento dada por los antiguos romanos, encontramos que éste era un contrato consensual, puesto que se perfeccionaba por el mero consentimiento de las partes contratantes (*Locator* y *Conductor*); era un contrato bilateral, en virtud de que existían obligaciones recíprocas para ambas partes. En cuanto a su objeto, la *Locatio Conductio* recaía sobre una cosa no consumible, ya fuere mueble e inmueble, corporal e incorporeal, así como en los servicios manuales, mecánicos e intelectuales de una persona y en la actividad de esta encaminada a desempeñar un cierto trabajo, tal y como lo analizaremos al tratar sobre las diversas especies de arrendamiento en Roma. Por cuanto a su naturaleza jurídica, no constituía un Derecho Real, sino más bien un derecho de naturaleza personal o de crédito ejercitable frente a la persona concreta del arrendador. Finalmente, la merced o renta debía consistir en una cantidad cierta y determinada de dinero, la cual podía pagarse al concluir el contrato, ya que no había arrendamiento, sino contrato innominado cuando la merced no consistía en dinero. IV

Dadas estas características, los antiguos romanos clasificaban el arrendamiento en las siguientes especies de contrato:

1.—*Locatio Conductio Rerum* o arrendamiento de cosas: En el que el *locator* o arrendador transmitía a otro llamado *conductor* el uso de una cosa o el goce de un derecho, comprometiéndose este último a entregar en compensación una determinada suma de dinero denominada "Renta, Merced, Pensión, etc.," por consiguiente, en este tipo de arrendamiento era creado un vínculo personal mediante el cual, el *conductor* o arrendatario podría exigir el uso o el uso y disfrute de la cosa del contrato, en tanto que pesaba sobre él la obligación de pagar la merced, convenida. De esta manera, la *Locatio Conductio Rerum* ya la dividían los Romanos en arrendamiento de uso y en arrendamiento de uso y disfrute. El arrendamiento de uso se refería únicamente al uso de la cosa y otorgaba sola-

mente el uso y no el goce de los frutos; en cambio, el arrendamiento de uso y disfrute se refería a las cosas y a los derechos, otorgando además el uso y goce de los frutos. Tal división ha sido acogida por las legislaciones Civiles modernas, como es el caso de la nuestra, la cual solo comprende una de las formas de contrato de arrendamiento que reguló el Derecho romano y que es el arrendamiento de cosas. *Locatio rei*.

Consecuentemente y como señalamos en un principio la cosa u objeto en este tipo de contrato podía ser de cualquier clase, siempre y cuando no fuere de carácter consumible. A su vez, como de la *Locatio Conductio Rerum* no hacía un derecho real, sino un derecho de crédito ejercitable frente a la persona concreta del arrendador, en este caso, el arrendatario era un simple detentador (*Possesio Naturalis*) y no gozaba por tanto de la protección interdicta a la acordada en beneficio del poseedor.

De aquí que las obligaciones de las partes en el arrendamiento de cosas eran las siguientes:

a) Obligaciones del Locator.

I.—Procurar el uso y disfrute de la cosa (*utifruilicere*), (*prestare*). A este respecto el Locator estaba obligado a facilitar el libre goce y disfrute de la cosa, según su actual y propio destino.

II.—Hacer las reparaciones necesarias para la conservación de la cosa en la forma que requerían su actual y propio destino.

III.—Reembolsar al conductor los gastos necesarios y útiles que hubiere hecho a la cosa.

IV.—Soportar las cargas que pesarán sobre la cosa.

b) Obligaciones del Conductor.

I.—Pagar la merced convenida, pudiendo librarse del pago cuando eventos grandes, tales como inundaciones, terremotos o sequías impidieran el uso y el disfrute de la cosa.

II.—Usar de la cosa en el modo que conviniera su propio destino, alcanzando toda culpa su irresponsabilidad.

III.—Restituir la cosa al término del arrendamiento.

A su vez, existían ciertas causas que determinaban la negativa por parte de alguno de los contratantes a seguir con la *Locatio Conductio Rerum*. Así, tenemos que el conductor se negaba por el retardo del *Locator* en la entrega de la cosa, por defectos de la misma que impedirían por completo su uso, el cual lo limitaban o lo hacían más difícil, con el temor racional de que sobreviniera algún peligro si se continuaba en el uso de la cosa arrendada. Por su parte, el *Locator* podía negarse a seguir con este tipo de contrato, cuando no era satisfecho el alquiler durante dos años, cuando la cosa era objeto de mal uso o deterioro, cuando demostraba la necesidad de habitar la cosa o bien, cuando tenía necesidad de reformarla (*corrige domun*).

Por último, el arrendamiento de cosas en Roma podía terminar por las siguientes causas:

I.—Por el tiempo acordado por las partes. El arrendamiento normalmente duraba el tiempo que acordaban los contratantes, admitiéndose en este caso y por primera vez la tácita reconducción (*Relocatio Tácita*), que consistía en considerar renovado el contrato de arrendamiento cuando la utilización de cosa por el conductor continuaba sin oposición del *Locator*.

II.—Por cumplimiento del término previsto.

III.—Por pérdida o deterioro del objeto.

IV.—Por incumplimiento en relación con el pago de la renta durante dos años.

V.—Por la necesidad que tuviera el mismo propietario de usar el objeto en cuestión. En resumen: La *Locatio Conductio Rerum* finalizaba cuando cesaba el derecho del arrendatario sobre una cosa.

Esto es por lo que respecta al arrendamiento de cosas, cuya estructura jurídica ha sido contemplada en su mayor parte por el Derecho Civil Moderno, como es el caso de nuestro Derecho positivo, el cual ha considerado a este tipo de contrato como el arrendamiento propiamente dicho, a diferencia de las otras especies de arrendamiento que existían en la antigua Roma, tales como el arrendamiento de servicios y el arrendamiento de obras, cuyas figuras contractuales analizaremos a continuación.

2.—*Locatio Conductio Operarum* o arrendamiento de servicios: En el que el *Locator* (artífice, operario o trabajador) empleaba durante un tiempo determinado una cierta energía de trabajo en favor de otro llamado

Conductor a cambio de una cierta remuneración (pago, salario, honorarios, etc.). Como es de notarse, en esta especie de contrato, el arrendador era quien prestaba los servicios contratados a favor de otra persona o Conductor, quien a su vez, era el que pagaba la merced convenida por el trabajo desempeñado para su propio beneficio. Asimismo, este tipo de contratación de determinados servicios como eran los relativos a trabajos manuales, los cuales a su vez, eran desempeñados durante un corto tiempo por una persona libre, pero subordinada a una familia para la cual trabajaba, recibiendo a cambio la compensación respectiva, el derecho de vivir en casa de la familia en cuestión, además del pago de la remuneración convenida, por lo que en este caso resultaría muy remoto pensar que el arrendamiento de servicios constituya el antecedente del llamado "Contrato Laboral", en el que el obrero quizá pudiera arrendar su propia fuerza física, ya que aquí se trataba de un sujeto que a cambio de una cierta remuneración y de vivir en casa de una familia determinada, prestaba sus servicios en favor de la misma.

3.—*Locatio Conductio o Peris o Arrendamiento de Obras*: En el que el Locator promitente encargaba a otro la ejecución de una obra, comprometiéndose a pagar a quien la ejecutara, llamado Conductor, un derecho determinado. Este tipo de contrato, a diferencia del anteriormente analizado, recaía sobre el producto del mismo ya terminado, por lo que normalmente el arrendamiento de obras se celebraba atendiendo a las cualidades técnicas del obrero o del artista (Conductor), quien a su vez quedaba obligado a realizar la obra encomendada por el Locator.

Por su parte, las obligaciones del Locator consistían en que debía suministrar al Conductor los materiales necesarios para que éste realizara la obra, debiendo a su vez pagarle la merced convenida, sin mediar pacto en contrario al término de dicha obra, así como el de resarcir al Conductor los daños causados a la cosa en el momento de su entrega.

De lo expresado anteriormente, podemos concluir señalando que las especies de arrendamiento en Roma hasta aquí analizadas, contenían una nomenclatura distinta de la forma en que dicho contrato es contemplado en la actualidad por las doctrinas civiles modernas, ya que en aquella época, no solo eran objeto del contrato de arrendamiento las cosas propiamente dichas, sino también los servicios manuales, mecánicos e intelectuales de una persona, así como la actividad de ésta encaminada a desempeñar un cierto trabajo o de realizar una obra determinada, siendo ésta

la razón por la que los elementos personales de la *Locatio Conductio* entre los romanos no podían traducirse respectivamente y con exactitud como arrendador y arrendatario, en virtud de que, por ejemplo, en el arrendamiento de cosas, el *Locator* era quien transmitía al *Conductor* el uso de una cosa o el goce de un derecho, quedando este último obligado por su parte a pagar la merced convenida, en tanto que en el arrendamiento de servicios, el *Locator* era el que desempeñaba algún trabajo, arrendando así su propia fuerza física en favor del *Conductor*, quien igualmente se obligaba a pagar por ello una cierta remuneración y quien a su vez, por otra parte, era el encargado de ejecutar alguna obra encomendada en favor del *Locator* dentro del llamado "Arrendamiento de Obras", quedando este último obligado a pagar por ello un precio cierto, por lo que de esta manera, los elementos personales dentro de la *Locatio Conductio* variaban según la clase de arrendamiento de que se tratara, tal y como hemos analizado al respecto.

Con esto, el Derecho Romano ha ofrecido al Derecho Moderno una noción tan amplia del arrendamiento que en ella se contemplan diversas figuras contractuales que ya hemos analizado, siendo tanto el arrendamiento de obras como el de servicios, las instituciones que quizá y a nuestro entender hayan dado origen al llamado "Contrato de Trabajo", no obstante el trato jurídico que cada una de estas especies de contrato ha tenido al ofrecer diferencias esenciales entre una y otra, por lo que siguiendo la tradición romana, dichas figuras han sido clasificadas actualmente como contrato de arrendamiento por los derechos español, francés e italiano. Sin embargo y como ya señalamos antes, el Derecho Positivo Mexicano sólo comprende una de las formas de arrendamiento que reguló el Derecho Romano y que es el arrendamiento de cosas, considerando a las demás especies de *Locatio Conductio* como figuras contractuales independientes, las cuales se encuentran reguladas en la actualidad y dentro de nuestra legislación, ya sea por el Derecho Laboral o bien, como contrato de obra a precio alzado dentro de la rama del Derecho Civil. VI

De esta manera, el arrendamiento en el Derecho Romano ha constituido el antecedente histórico de mayor importancia, lo que ha servido de base para su actual estructura jurídica, puesto que al ser fruto de su regulación durante la época tanto de la República como del Imperio en Roma, dicho contrato siguió prevaleciendo como tal a lo largo de la Edad Media, hasta llegar a tener cabida a través de las diversas legislaciones europeas, tomando como modelo el Código Francés o de Napoleón, para posterior-

mente ser contemplado por las diferentes legislaciones americanas, como es el caso de nuestra Legislación Civil vigente, siendo por tanto la *Locatio Conductio* una de las formas de manifestación primordial que existieron a través de la estructura sociojurídica dentro de la ciencia del Derecho Romano.

c) Legislación europea: Código de Napoleón,

Este instrumento jurídico, al ser prototipo del Código Francés, creó una nueva corriente de derecho, la cual abarcó la totalidad de los países latinos tanto de Europa como de América y que en forma indubitable dio a conocer por primera vez las bases del Derecho Civil, así como de las principales instituciones jurídicas, tales como el arrendamiento, cuyo contrato recibió una esmerada atención en cuanto a su regulación por parte de la presente Legislación.

De esta manera, el contrato de arrendamiento ha sido regulado por el Código de Napoleón en su título 8o., el cual a su vez abarcaba del artículo 1708 al artículo 1762, siendo aprobado dicho Título el 7 de Marzo de 1804 y promulgado el 17 o 26 del mismo mes y año.

Para este Código, existían dos clases de contrato de arrendamiento: el de cosas y el de obras. (Artículo 1708).

El arrendamiento de cosas era definido como un contrato por el cual una de las partes se obligaba a hacer que la otra gozara de una cosa durante cierto tiempo y mediante un precio cierto que esta se obligaba a pagar. (Artículo 1709).

Mediante esta definición dada por la Legislación de que tratamos y de acuerdo con lo estipulado por la Doctrina Francesa, el arrendador en este caso quedaba obligado en hacer gozar al arrendatario de una cosa, por lo que se dice que la principal obligación del arrendador era ejecutar un hecho consistente en hacer gozar de la cosa.

De aquí que, para el Código de Napoleón, el contrato de arrendamiento se encontraba comprendido dentro de las obligaciones de hacer, a diferencia de las obligaciones de dar o de prestación de cosa cierta a que se refiere la Legislación Mexicana, como analizaremos más adelante, no obstante que el objeto del arrendamiento de cosas para el Código en cuestión recaía sobre toda clase de bienes muebles e inmuebles. (Artículo 1713).

Asimismo, el arrendamiento podía llevarse a cabo ya fuere verbalmente o por escrito, al igual que la aplicación de las reglas particulares de los arrendamientos rústicos y de la aparcería agrícola, salvo lo concerniente a los arrendamientos rurales en general. (Artículo 1714).

Si el arrendamiento no hecho por escrito no recibía todavía ningún cumplimiento y una de las partes lo negaba, no podía recibirse la prueba por testigos, ni por módico que fuere el precio, aunque se alegara que hubiese habido la entrega de arras y arres, pudiendo en tal caso ser diferido el juramento el que negare en arriendo. (Artículo 1715). Ahora bien, en el arrendamiento de cosas el arrendador quedaba obligado por la naturaleza del contrato y sin necesidad de alguna estipulación particular:

- I.—A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
- II.—A mantener esa cosa en estado de servir para el uso para el cual haya sido destinada.
- III.—Hacer que el arrendatario gozará pacíficamente de la cosa durante el tiempo del arriendo.
- IV.—Garantizar asimismo la permanencia y calidad de las plantaciones.

(Artículo 1719). A su vez, el arrendador debía garantizar al arrendatario por todos los vicios o defectos de la cosa arrendada que le impedirían el uso de la misma, aun cuando el arrendador no los hubiese conocido; si de esos vicios o defectos resultare alguna pérdida para el arrendatario, el arrendador quedaba obligado a indemnizarlo. Finalmente, el arrendador no podía variar durante el arrendamiento la forma de la cosa arrendada. (Artículos 1721 y 1723).

Por su parte, el arrendatario estaba sujeto a dos obligaciones principales:

I.—Usar de la cosa arrendada como buen padre de familia y según el destino que se haya dado por el arriendo o el que se presume de acuerdo con las circunstancias a falta de convención.

II.—Pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos (Artículo 1728).

Por último, el contrato de arrendamiento podría resolverse por la pérdida de la cosa arrendada y por la respectiva falta del arrendador y del arrendatario en el cumplimiento de sus obligaciones y compromisos,

pudiendo a su vez, el inquilino ser desahuciado por no instalar suficientes muebles en la casa, a menos que diere garantías capaces de responder por el alquiler (Artículos 1741 y 1752).

De lo expresado en forma breve, y siguiendo la tradición romana, el Código de Napoleón nos ofrece todavía una visión muy amplia del contrato de que tratamos al clasificarlo en arrendamiento de cosas y en arrendamiento de obras, no obstante que la presente Legislación lo clasificó dentro del concepto de arrendamiento como un contrato de duración temporal, a diferencia de los arrendamientos perpetuos a que se refería el Derecho Romano y mediante los cuales el arrendatario podía llegar a adquirir la propiedad de una cosa, por lo que dichos contratos siguieron siendo regulados como tales hasta la época de la Revolución Francesa; de tal modo que al surgir el Código de Napoleón, el arrendamiento se caracterizó por ser ya un contrato eminentemente temporal, al considerar el mencionado Ordenamiento a los arrendamientos perpetuos como contratos nulos en defensa del derecho de propiedad, por lo cual todo esto sirvió de modelo para las Legislaciones modernas, como fue el caso principalmente de los Códigos Francés, Español e Italiano, así como de nuestra Legislación vigente en lo relativo al arrendamiento de cosas.

Por su parte, el Código Civil Francés también clasificó a la *Locatio Conductio* en arrendamiento de cosas y en arrendamiento de obras (Artículo 1568). En lugar de las tres especies de contrato que reguló el Derecho Romano, englobando dentro del arrendamiento de obras tanto a la *Locatio Conductio Operarum* como a la *Locatio Conductio o Peris*. Según este Código, el arrendamiento de obras era un contrato por el cual una de las partes se obligaba a hacer una cosa en favor de la otra parte y mediante un precio cierto que ésta se obligaba a pagar a aquella. (Artículo 1570).

A nuestro juicio y compartiendo la opinión de Rojina Villegas, este concepto seguía un criterio ilógico, ya que dicho Ordenamiento distingue a su vez en el arrendamiento de obras tres especies: Arrendamiento de servicios, arrendamiento de cocheros y burgueros o de transporte de cosas y arrendamiento de obras para empresas y destajo (Artículo 1627), conteniendo además disposiciones incompletas sobre estas dos últimas especies de contrato (Transportes y Empresas; Artículos 1629-1633 y 1634-1646, respectivamente).

En cambio, el Código Civil Alemán y el Código Federal Suizo regla-

mentan exclusivamente el arrendamiento referente a los bienes corporales e incorporales o derechos, tal y como sucede en nuestra Legislación Civil, la cual, sin embargo, ha imitado al Código Francés en lo relativo al arrendamiento de cosas y de fundos rústicos o arrendamiento de inmuebles (Artículos 1571-1626), así como en la regulación de algunos arrendamientos agrarios, como la aparcería o colonia (Artículos 1647-1664), siendo por tanto este último Código, el documento más importante que dentro de la cultura occidental ha marcado las bases del Derecho Civil como una solución eficaz para el mejor desenvolvimiento de las sociedades modernas, comprendiendo a su vez dentro de esta rama jurídica al contrato de que tratamos y cuyo Acto Jurídico Bilateral ha revestido de una importancia vital en nuestros días, tanto por su aplicación/práctica en la vida moderna como por su reglamentación en la Ley vigente, al ser de esta manera el medio idóneo de aprovechar la riqueza ajena en forma onerosa por parte de quienes destinan sus bienes para tal fin, reservándose el derecho de propiedad sobre los mismos y de quienes por otra parte utilizan dichos bienes como un medio de poder vivir dignamente.

A través de la Historia del México independiente existieron ciertos antecedentes de Derecho que también dieron lugar a la creación de instituciones legales vigentes, además de las que ya hemos aludido en el presente estudio. El primer antecedente de la especie que nos ocupa es el Decreto de 1828 que instituyó el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. Posteriormente, en 1857, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 1877, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 1917, se promulgó la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 1928, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 1931, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 1934, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 1937, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 1940, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 1943, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 1946, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 1949, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 1952, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 1955, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 1958, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 1961, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 1964, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 1967, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 1970, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 1973, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 1976, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 1979, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 1982, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 1985, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 1988, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 1991, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 1994, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 1997, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 2000, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 2003, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 2006, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 2009, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 2012, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 2015, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 2018, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado. En 2021, se promulgó la Ley de Arrendamiento de terrenos baldíos, que estableció el arrendamiento de terrenos baldíos por el Estado.

incorporar exclusivamente el arrendamiento relativo a los bienes corporales e incorporeales o derechos tal y como sucede en nuestra Legislación Civil, para la cual el Código Francés en lo relativo al arrendamiento de cosas y de obras (Ar- tículo 1717-1721) se aplicó al arrendamiento de algunos arrendamientos especiales como el arrendamiento de un negocio (Ar- tículo 1722) siendo por tanto una limitación del arrendamiento tal como se establece en el artículo 1717 del Código Civil francés.

C.—LEGISLACION MEXICANA

- 1.— **CODIGO CIVIL DE 1828 PARA EL ESTADO DE OAXACA.**
- 2.— **CODIGOS CIVILES DE 1870 Y 1884 PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE BAJA CALIFORNIA.**
- 3.— **CODIGO CIVIL DE 1928 PARA EL DISTRITO FEDERAL.**
- 1.— **CODIGO CIVIL DE 1828 PARA EL ESTADO DE OAXACA**

A través de la Historia Política del México Independiente existieron ciertos antecedentes de Derecho que también dieron lugar a la creación de nuestras actuales Leyes vigentes, además de las que ya hemos aludido anteriormente dentro de la Historia jurídica del Mundo Occidental Moderno. Tal es el caso del Código Civil de 1828 para el Estado de Oaxaca, cuyo ordenamiento jurídico (publicado por el 2o. Congreso Constitucional de dicho Estado), no sólo vino a constituir el primer inicio de nuestra Legislación Civil vigente, sino también fue el primer Código expedido en la materia en lo que corresponde a la América Hispano-Portuguesa, teniendo indudablemente como modelo el famoso Código de Napoleón, aunque es indispensable aclarar que de ninguna forma es una copia imitable, ya que entre ambos Códigos existían ciertas diferencias tanto numéricas como de fondo.

Sin embargo y al igual que el Código de Napoleón, para la presente Legislación existían también dos especies de arrendamiento o Locación: el de cosas y el de obras. (Artículo 1288).

La Locación de cosas era un contrato por el cual una de las partes se obligaba a hacer gozar a la otra de una cosa por algún tiempo y mediante un cierto precio que ésta se obligaba a pagar. (Artículo 1289).

Para este Código, las partes contratantes eran el arrendador y el Conductor y Locatario. Se llamaba Locator al propietario que daba el uso de la cosa o al que hacía la obra por alguna cantidad determinada, y Conductor o Locatio al que pagaba el precio por el uso de la obra o por el uso de una habitación; también se llamaba Inquilino, Arrendatario o Colono al Conductor de un Fundo Rústico. (Artículo 1292).

Al mismo tiempo, las obligaciones de las partes según la Legislación de que tratamos eran las siguientes:

A) OBLIGACION DEL LOCATOR

- I.—Entregar al Conductor la cosa alquilada.
- II.—A mantener esa cosa en estado de servir para el uso o destino para el que fue alquilada.
- III.—Hacer gozar pacíficamente al Conductor de la cosa durante el tiempo del arrendamiento.

B) OBLIGACIONES DEL CONDUCTOR

- 1.—Usar de la cosa como buen Padre de Familia y según el destino que le hubiere dado por la Locación y en su defecto de convención, se expresaría según el destino que se presumiere de acuerdo con las circunstancias.
- 2.—Pagar el precio de la Locación en los plazos convenidos. (Artículo 1309).

Al igual que en la Legislación Francesa, el contrato de Locación se podía celebrar verbalmente o por escrito. (Artículo 1295).

Por último, la Locación celebrada sin tiempo determinado en una casa, tienda o cuarto se presumía hecha por un año cuando se hubiere estipulado un tanto por año por el alquiler, por un mes cuando se hubiere estipulado un tanto por mes y por un día, cuando se hubiere estipulado un tanto por día. (Artículo 1327).

Como se ve, el Código Civil de Oaxaca en materia de arrendamiento no es sino una imitación del Código de Napoleón, no obstante las diferencias de forma o de fondo que pudieran existir entre ambos ordenamientos, por lo que la presente Legislación también clasificó al contrato de

Locación dentro de las obligaciones de hacer a cambio de las obligaciones de dar a que se refieren los Códigos Civiles Mexicanos que a continuación analizaremos, y que a lo largo de la Historia Juridica de México han constituido el antecedente primordial que ha dado lugar a la creación de nuestro Derecho Positivo Vigente, teniendo como primer indicio el Ordenamiento Juridico de que hemos hecho mención.

2.—CODIGOS CIVILES DE 1870 Y DE 1884 PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS DE BAJA CALIFORNIA

Continuando con nuestro desarrollo Histórico dentro del Derecho Político Mexicano, el Código Civil de 1870 fue sancionado y publicado en tres Libros por Decreto del 13 de Diciembre del mismo año, siendo por tanto el primer Ordenamiento Juridico que existió en la ciudad de México y cuyas disposiciones también fueron aplicadas por primera vez en los entonces Territorios de Baja California.

Posteriormente, dicha Legislación fue derogada por el Código Civil de 1884, el cual fue promulgado en cuatro libros por Decreto del 14 de Diciembre de 1883, por lo que empezó a regir a partir del primero de Junio de 1884, de acuerdo con lo establecido en su artículo primero transitorio, teniendo la presente Legislación a su vez el mismo ámbito de Jurisdicción que el Código anterior.

De esta manera, el Código Civil de 1870 reguló el contrato de arrendamiento en su Libro Tercero (Título Vigésimo), el cual a su vez abarcaba del artículo 3068 al artículo 3205, en tanto que el Código Civil de 1884 lo reguló en su Libro Cuarto (Título Vigésimo) y cuyas disposiciones sobre arrendamiento abarcaban del artículo 2936 al artículo 3065. Como es de notarse, en este caso hemos considerado pertinente tratar a los Códigos Civiles de 1870 y de 1884 de manera conjunta, ya que a nuestro juicio ambos ordenamientos contenían disposiciones similares sobre el arrendamiento, tal y como señalaremos al analizar a continuación dicho contrato.

Así, tenemos que estas dos legislaciones definían el arrendamiento como un contrato por el que una persona le cedía a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto, siendo en este caso el arrendador el que daba la cosa en arrendamiento y el arrendatario el que la recibía, por lo que podían dar y recibir en arren-

damiento, todos aquellos que pudieran contratar. (Artículos 3068, 3069, 2936 y 2937, respectivamente).

En cuanto a la duración del contrato, dichas Legislaciones estipulaban que el arrendamiento podría hacerse por el tiempo que conviniera a los contratantes, salvo lo que para casos determinados estableciera la Ley. (Artículos 3077 y 2945, respectivamente).

Según los Códigos en cuestión, el que no fuere dueño de la cosa podría arrendarla si tenía la facultad de celebrar el contrato, ya en virtud de autorización expresa del propietario, en la cual la constitución del arrendamiento se sujetaría a los límites designados por convenio, ya por disposición de la Ley, en caso de que ésta hubiere fijado al Marido, al Tutor, Albacea y a los demás Administradores de bienes ajenos. (Artículos 3070, 3071, 2938 y 2939, Respectivamente).

Asimismo, los Códigos Civiles de que tratamos ya establecían como prohibiciones para arrendar las siguientes:

I.—La prohibición para el copropietario de la cosa indivisa, el cual no podía arrendar sin consentimiento de los otros copropietarios o de quien los representare, pudiendo arrendarse únicamente los derechos reales de Usufructo y de Servidumbre. (Artículos 3072, 3073, 2940 y 2941, Respectivamente).

II.—Quedaba prohibido a los Magistrados o a los Jueces y a cualesquiera otros empleados públicos tomar en arrendamiento por sí o por interpósita persona los bienes que debieran arrendarse y en los que hubieren intervenido por virtud de juicio o de repartición. Dicha prohibición también comprendía a los miembros de los establecimientos públicos, quienes tampoco podían arrendar por sí o por interpósita persona los bienes que a éstos pertenecieran, siendo interpósita persona para estos Códigos (Artículos 2978 y 2848), el consorte o cualquiera otra de quien el comprador fuere heredero presunto o (Socio en Sociedad Universal, según el Código Civil de 1884). (Artículos 3074, 3075, 3076, 2942, 2943 y 2944, Respectivamente).

En cuanto a los derechos y obligaciones de las partes y según las Legislaciones en cuestión, el arrendador estaba obligado aunque no hubiere pacto expreso:

I.—A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido y si no hubiere con-

venio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada.

II.—A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.

III.—A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

IV.—A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

V.—A responder de los perjuicios que sufriera el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento. (Artículos 3082 y 2950, Respectivamente)

Con relación a la Fracción primera de los artículos antes citados, la entrega de la cosa debía hacerse en el tiempo convenido y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario, no pudiendo en tal caso el arrendador mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo lo dispuesto en la Fracción tercera de los Artículos 3082 y 2950, Respectivamente), debiendo asimismo el arrendador responder de la evicción y saneamiento en relación con la Fracción cuarta de dichos preceptos, no comprendiéndose dentro de esta misma Fracción los embarazos que provinieran de meros hechos de terceros, ni los ejecutados en virtud del abuso de la fuerza. (Artículos del 3083 al 3086 y del 2951 al 2954, Respectivamente).

Al mismo tiempo el arrendador estaba obligado a pagar las contribuciones impuestas a la finca salvo convenio en contrario, teniendo a su vez derecho para gozar del privilegio de preferencia para el pago de la renta y demás cargas de arrendamiento sobre los muebles y utensilios del arrendatario existentes dentro de la cosa si el predio fuere urbano y sobre los grupos de la cosecha respectiva si el predio fuere rústico, con tal de que la reclamación se hiciera dentro de un año contado desde el vencimiento de la obligación. (Artículos 3088, 3091, 2956 y 2959, Respectivamente).

Por su parte, el arrendatario estaba obligado según los Códigos Civiles de que tratamos:

I.—A satisfacer la renta o precio del arrendamiento en el tiempo y forma convenidos.

II.—A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufriera por su culpa o negligencia o la de sus familiares y de sus subarrendatarios.

III.—A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a su naturaleza. (Artículos 3092 y 2960, Respectivamente)

Respecto de la Fracción primera de los artículos antes mencionados, la renta o precio del arrendamiento podía consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal de que ésta fuere cierta y determinada. Así, por ejemplo, el precio del arrendamiento podía pagarse en frutos, pero si el arrendatario no los entregaba en el tiempo debido, estaría obligado a pagar en dinero el mayor que tuviere los frutos por todo el tiempo transcurrido. (Artículos 3078, 3100, 2946 y 2968, Respectivamente).

En cuanto al tiempo y espacio, la renta debía pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos, si el predio arrendado fuere urbano y por semestres también vencidos si el predio fuere rústico, debiendo a su vez pagarse la renta en el lugar convenido y a falta de convenio, el pago debía hacerse conforme a lo estipulado conjuntamente por estos dos ordenamientos en sus artículos 1634 y 1520, Respectivamente. (Artículos 3094, 3095, 2962 y 2963, Respectivamente)

En cuanto a la forma, el arrendamiento debía otorgarse por escrito cuando la renta pasara de trescientos pesos anuales, (según el Código Civil de 1870) y de cien pesos anuales, (según el Código Civil de 1884), debiendo dicho contrato otorgarse en escritura pública (según ambos ordenamientos) si el predio fuere rústico y la renta pasara de mil pesos anuales, (Artículos 3079, 3080, 2947 y 2948, Respectivamente).

Asimismo cuando la Ley imponía las contribuciones al arrendador exigiendo su pago al arrendatario, éste quedaba obligado a pagarlas con cargo a la renta. (Artículos 3089 y 2957, Respectivamente).

Ahora bien, para estas dos Legislaciones, el arrendatario no estaba obligado a pagar la renta, sino desde el día en que recibía la casa arrendada, salvo pacto en contrario, no teniendo derecho en este caso a exigir el cumplimiento del contrato si faltaba a alguno de los plazos señalados para el pago de la renta, debiendo por tanto dicho inquilino pagar el precio del arrendamiento que se venciera hasta el día en que se entregaba la cosa arrendada. (Artículos 3093, 3097, 3099, 2961, 2965 y 2967, Respectivamente).

Así también, el arrendatario no debía pagar la renta si por caso fortuito o fuerza mayor o si por causa de reparaciones se le impedía totalmente el uso de la cosa arrendada, pudiendo en tal caso pedir la reducción parcial de la renta a juicio de peritos si se le impedía en parte el uso de la cosa, observándose todo esto salvo convenio en contrario. (Artículos 3101, 3102, 3103, 3116, 2969, 2970, 2971, 2974, *Respectivamente*).

Con relación a la Fracción segunda de los artículos 3092, 2960 de estos dos ordenamientos, el arrendatario era responsable de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionare al propietario si no ponía en su conocimiento en el más breve término posible o con urgencia toda usurpación o novedad dañosa que otro hubiere hecho o abiertamente preparase en la cosa arrendada, así como la necesidad de todas las reparaciones, siendo además responsable de todos los daños y perjuicios si variaba la forma de la cosa arrendada sin consentimiento escrito del arrendador y no la entregare en el mismo estado en que la recibió en el momento de celebrarse el contrato. (Artículos 3113, 3114, 3115, 3117, 2981, 2982, 2983 y 2985, *Respectivamente*).

Igualmente el arrendatario también respondía solidariamente junto con el subarrendatario de los daños y perjuicios si subarrendaba la cosa arrendada en todo o en parte sin consentimiento del arrendador, siendo a su vez responsable el arrendatario hacia el arrendador como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa en virtud de la autorización general del subarriendo concedida en el contrato. (Artículos 3118, 3119, 2986, 2987, *Respectivamente*).

Por último, el arrendatario también era responsable del incendio, a no ser que proviniera de caso fortuito o fuerza mayor o vicio de construcción, quedando libre de responsabilidad si probaba que el fuego no pudo haber comenzado por su habitación, o que el incendio se hubiere comunicado de una casa vecina.

La responsabilidad a que se refieren estos dos Códigos y que constituye uno de los antecedentes de mayor importancia dentro de nuestra Legislación Civil vigente en materia de arrendamiento, además de los que hemos estado señalando, comprende no sólo el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se hubieren causado a otras personas, siempre que provinieran directamente del incendio. (Artículos 3107, 3108, 3110, 3112, 2975, 2976, 2978 y 2980, *Respectivamente*).

Ahora bien, según las legislaciones de que tratamos, el arrendamiento podía terminar en los siguientes casos:

I.—Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.

II.—Por convenio expreso.

III.—Por nulidad.

IV.—Por rescisión. (Artículos 3134 y 2002, Respectivamente).

(Respecto de la Fracción I de los preceptos ya citados y para ambos Códigos, el arrendamiento hecho por tiempo determinado podía concluir en el día prefijado, sin necesidad de desahucio. (Artículos 3135 y 3003, Respectivamente)

Si no se hubiere señalado tiempo, para el Código Civil de 1870 el arrendamiento celebrado por tiempo indeterminado, ya fuere de predios urbanos, ya de predios rústicos, solo podía durar tres años, a cuyo vencimiento debía terminar sin necesidad de previo desahucio, siendo dicho plazo obligatorio únicamente para el arrendador. Si terminado el plazo de los tres años no se convenía nuevamente entre las partes en continuar el contrato y, el predio fuere urbano, para desocupar la finca, el inquilino tenía el plazo de 30 días, durante los cuales estaría obligado a poner cédulas o a mostrar el interior de la casa a los que pretendieran verla. (Artículos 3168, 3169 y 3170). Si el predio arrendado fuere rústico, debía observarse lo dispuesto por dicho Ordenamiento (Artículos 3171, 72 y 3173). En tanto que para el Código Civil de 1884, el arrendamiento que no se hubiere celebrado por tiempo expresamente determinado podía concluir a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previa notificación judicial de la otra parte hecha con dos meses de anticipación, si el predio fuere urbano, y de un año si fuere rústico. Hecha la notificación a que nos referimos, el arrendatario de predio urbano quedaba obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendieran verla. (Artículos 3032 y 3033). Respecto de los predios rústicos, debían observarse lo dispuesto por dicho Ordenamiento (Artículos 2996 y 2997), lo cual también ha constituido otro de los antecedentes importantes que ha servido de base a lo dispuesto por nuestra Legislación Civil vigente, en lo relativo a los arrendamientos por tiempo indeterminado y cuyo tema en cuestión trataremos en su oportunidad. (Artículos 2478 y 2479 del C. C. v. para el D. F.

Si después de terminado el arrendamiento continuaba el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio y éste fuere rústico, para estos dos Códigos dicho contrato se entendería renovado por otro año (también llamado "Año Labrador" por el Código Civil de 1870), el cual era definido como el espacio de tiempo necesario según las circunstancias del terreno en las condiciones de la siembra para cosechar los frutos, ya fuere ese tiempo mayor, ya fuere menor que el año civil). (Artículos 3136, 3137 y 3004, *Respectivamente*).

En el caso a que nos referimos y si el predio fuere urbano, para ambos Códigos el arrendamiento no se tendría renovado, debiendo sin embargo el arrendatario seguir pagando la renta correspondiente al tiempo que excediera al del contrato con arreglo a lo que pagaba (Artículos 3139 y 3005, *Respectivamente*), por lo que estas dos Legislaciones hacían alusión a la llamada "Tácita Reconducción" en predios rústicos, mas no en predios urbanos, cuya institución ya era tratada por el Antiguo Derecho Romano y en la actualidad y a nuestro juicio sigue siendo contemplada por nuestro Código Civil vigente, teniendo aplicación tanto en predios rústicos como en predios urbanos. (Artículos 2486 y 2487 del C. C. v. para el D. F.).

Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, según ambas legislaciones, el arrendador debía devolverlo inmediatamente, a no ser que tuviera algún derecho para ejercitar contra aquel, debiendo a su vez depositar judicialmente el saldo referido. (Artículos 3090 y 2958 *Respectivamente*).

Al mismo tiempo, si el arrendatario hubiere recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debía devolverla, al concluir el arriendo, tal y como la recibió, salvo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable, no pudiendo en este caso el arrendatario negarse a hacer la entrega del predio una vez terminado el arriendo, ni aún bajo el pretexto de mejoras, ya fueren éstas útiles o necesarias. (Artículos 3124, 3126, 3092 y 3094, *Respectivamente*).

Con relación a la Fracción IV de los Artículos 3134 y 3002 de los Códigos en cuestión, el arrendador podía exigir la rescisión del contrato:

I.—Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos por los Artículos 3092 (Fracción I), 3094, 3097, 2690 (Fracción I), 2962 y 2965 *Respectivamente*).

II.—Por usar de la cosa en contravención a lo dispuesto por los Artículos 3092 y 2960 (Fracción III, Respectivamente).

III.—Por el subarriendo de la cosa conforme a lo prevenido por los (Artículos 3118 y 2986 Respectivamente). (Artículos 3144 y 3010, Respectivamente).

Fuera de estos tres casos, los cuales también han servido de antecedente a lo dispuesto por nuestro Código Civil vigente (Artículo 2489), para ambas legislaciones el arrendador no podía rescindir el contrato, aunque alegara que quisiera o necesitare la cosa arrendada para su propio uso, a menos que se hubiere pactado lo contrario. (Artículos 3146 y 3012, Respectivamente).

Por su parte y de acuerdo con lo estipulado por estos dos Códigos, el arrendatario también tenía derecho a exigir la rescisión del contrato y a demandar al arrendador por daños y perjuicios, si este último no entregaba la cosa en los términos prevenidos en los Artículos 3083 y 2951 (Respectivamente). (Artículos 3147 y 3013, Respectivamente).

A su vez, si el arrendador no cumplía con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que estaba destinada la cosa, quedaba a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al Juez para que estrechare al arrendador al cumplimiento de su obligación; el Juez, según las circunstancias del caso, podía decidir sobre el pago de daños y perjuicios que se causare al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones. (Artículos 3148, 3149, 3014, y 3015, (Respectivamente)).

Al mismo tiempo el arrendatario también tenía derecho a exigir la rescisión del contrato así como a no pagar la renta o a pedir la disminución parcial de la misma en los siguientes casos:

I.—Cuando la pérdida del uso fuere total y aun cuando fuere parcial si la reparación duraba más de dos meses; pues si el arrendatario no hacía uso del derecho que para rescindir el contrato le concedía en este caso las legislaciones de que tratamos, hecha la reparación podía continuar en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que terminara el plazo del arrendamiento, (Artículos 3150, 3151, 3016 y 3017, en relación con los Artículos 3116 y 2984, Respectivamente).

II.—Cuando la cosa se destruyere totalmente por caso fortuito o fuerza mayor, rescindiéndose el arrendamiento salvo convenio en contrario; pues si la destrucción de la cosa fuere parcial, el inquilino podía exigir la reduc-

ción parcial de la renta a juicio de peritos, tal y como señalamos anteriormente, a no ser que el arrendador o el arrendatario prefirieran rescindir el contrato. (Artículos 3153, 3154, 3019 y 3020, en relación con los artículos 3102 y 2970, *Respectivamente*).

III.—Cuando el arrendador, sin motivo fundado, se opusiera al subarriendo que con derecho pretendiera el arrendatario. (Artículos 3115 y 3021, *Respectivamente*).

Ahora bien, para estos dos ordenamientos, el contrato de arrendamiento no se rescindía por la muerte del arrendador ni del arrendatario, ni por la transmisión de la cosa a título universal, salvo en el caso de convenio en contrario en otro sentido. (Artículos 3156, 3157, 3022 y 3023, *Respectivamente*).

Cuando la transmisión de la cosa arrendada se hiciera a título singular, como donación o venta, el arrendamiento seguía subsistiendo en los términos del contrato, salvo convenio en contrario. (Artículos 3158 y 3024, *Respectivamente*).

Si la transmisión tuviere lugar por ejecución judicial y si el predio arrendado fuere urbano, para el Código Civil de 1870, el arrendamiento quedaría reducido a un semestre, contado desde el remate o adjudicación, siempre que faltare un año más para que terminara, debiendo observarse en cualquier otro caso lo dispuesto en este contrato; si el predio fuere rústico, el arrendatario no podía ser despedido antes de que terminara el Año Labrador pendiente al tiempo del remate o adjudicación. (Artículos 3163, 3164 y 3165). En tanto que para el Código Civil de 1870, si la transmisión tuviere lugar por ejecución judicial, debía observarse lo dispuesto por este Ordenamiento (Artículo 3024), a menos que el contrato de arrendamiento apareciera celebrado dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca y en cuyo caso, el arrendatario podía ser despedido. Respecto al pago de rentas y cuando la transmisión del predio arrendado fuere a título singular, el Código en cuestión establecía las reglas siguientes:

I.—El arrendatario tenía obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le hubiere otorgado el correspondiente título de propiedad, aun cuando alegare haber pagado al primer propietario.

II.—Se exceptuaba de lo dispuesto en la Fracción anterior, el arrendatario

que hubiera adelantado rentas al primer propietario cuando el adelanto apareciera expresamente estipulado en el contrato.

III.—El arrendatario que habiendo hecho adelanto de rentas fuere obligado a segunda paga conforme a la Fracción Primera, tenía derecho a exigir al primer propietario la devolución de las cantidades adelantadas. (Artículo 3029).

Por último, el contrato de arrendamiento si se rescindía cuando la transmisión de la cosa se hiciera por causa de utilidad pública, teniendo derecho el arrendador y el arrendatario a ser indemnizados por el expropiador conforme a las reglas establecidas por la Ley Constitucional (según el Código Civil de 1870) o conforme a las reglas establecidas por la Ley de Expropiación (ya existentes, según el Código Civil de 1884) (Artículos 3160 y 2026, *Respectivamente*).

Como es de notarse, los Códigos Civiles de 1870 y 1884 contenían disposiciones similares sobre el contrato de arrendamiento, por lo que en este caso decidimos analizar estas dos legislaciones de manera conjunta, no obstante que entre ellas encontramos algunas diferencias en cuanto a la regulación del contrato que nos ocupa, tales como el llamado "Año Labrador", a que se refería el Código Civil de 1870 en lo relativo a predios rústicos (Artículo 3137), ya que a nuestro entender en aquella época y por razones históricas se le daba a esta clase de predios en cuanto a su regulación jurídica una importancia mayor que la que quizá pudiera tener actualmente, siendo otra diferencia, además, la que señalaba el Ordenamiento antes mencionado referente a los arrendamientos por tiempo indeterminado, cuyos contratos debían durar 3 años, estableciendo a este respecto dicho Código disposiciones específicas también relativas a los predios rústicos y de cuya regulación no hemos hecho esta vez mucho hincapié, dado que nuestro trabajo va encaminado hacia la regulación de los arrendamientos de predios urbanos como bienes inmuebles, por lo que así también hemos descartado lo relativo al tema de los alquileres o arrendamientos de bienes muebles, cuya regulación también se encontraba comprendida por estas dos legislaciones (Artículos 3174 al 3205 y 3034 al 3065, *Respectivamente*), siendo de esta manera y principalmente lo establecido por el Código Civil de 1884, el antecedente más inmediato que junto con el Código Civil de 1870 han servido de modelo para la creación del actual Código Civil de 1928, en el que encontramos a nuestro parecer normas un tanto avanzadas en materia de arrendamiento, tal y como lo analizaremos a continuación.

3.—CODIGO CIVIL DE 1928 PARA EL DISTRITO FEDERAL

Este Ordenamiento (actualmente en vigor), fue expedido como Ley por la Comisión Redactora del mismo el 30 de Agosto de 1928 y comenzó a regir en materia común y en un principio para el Distrito y Territorios Federales y en materia federal para toda la República a partir del 1.º de Octubre de 1932.

El objeto de la presente Legislación ha sido señalado por dicha Comisión mediante el proyecto de Código Civil a través de su exposición de motivos y en cuyo párrafo final se manifiesta textualmente lo siguiente: "El pensamiento capital que informa el proyecto puede expresarse brevemente en términos de armonizar los intereses individuales con los sociales, corrigiendo el exceso de individualismo que impera en el Código Civil de 1884".

Por lo que toca al contrato de arrendamiento, el Código Civil de 1928 lo modificó profundamente haciendo desaparecer todos aquellos privilegios irritantes establecidos en favor del propietario que tan dura hacía la situación del arrendatario.

De esta manera, la presente Legislación ha definido y regulado dicho contrato en la Segunda Parte de su Libro Cuarto (Título Sexto), conteniendo a su vez 9 capítulos y abarcando del Artículo 2398 al 2496, a diferencia de los cinco capítulos de que constaba el contrato de arrendamiento regulado por los Códigos Civiles de 1870 y 1884, en sus Libros Tercero y Cuarto (Título Vigésimo, Respectivamente). Entre las reformas introducidas por el Código Civil vigente, son dignas de citarse a nuestro juicio las siguientes:

1a.—La que se refiere al concepto que de arrendamiento ha dado la Legislación de que tratamos de manera clara y precisa, a diferencia de la definición dada por los Códigos Civiles de 1870 y 1884, señalando a este respecto el Código Civil actual que "hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto". (Artículo 2398 Primera Parte).

Analizando este precepto, en su primer párrafo encontramos dentro de la definición de arrendamiento los siguientes elementos:

1.—La concesión del uso o goce temporal de un bien, en la que una per-

sona llamada "Arrendador" manifiesta su consentimiento o está de acuerdo en transferir a otra no sólo el uso o goce de la cosa con todos sus frutos y que bien puede ser mueble o inmueble, sino en conceder también el uso y disfrute de un derecho o bien incorporal a cambio de un precio determinado.

De aquí que podemos dividir el contrato que nos ocupa dentro de nuestra Legislación Civil, al igual que en el Derecho Romano, en arrendamiento de uso y en arrendamiento de uso y disfrute. El arrendamiento es de uso cuando el arrendador confiere no sólo el uso del objeto arrendado, sino también el goce de los frutos del mismo, los cuales pueden traducirse en frutos naturales o civiles; en tanto que el arrendamiento es de uso y disfrute cuando tiene por objeto no sólo las cosas muebles e inmuebles, sino también los derechos, tales como el Derecho de Minas, el Derecho de Caza, el Derecho de Pesca, etc., pudiendo arrendarse a su vez dentro de esta clase de contratos un conjunto de cosas y derechos y que bien pueden producir frutos civiles, como por ejemplo: Un negocio mercantil, una explotación industrial, etc.;

II.—El pago de un precio cierto como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce, en el que otra persona llamada "Arrendatario" manifiesta su consentimiento o está de acuerdo en obtener la cosa o derecho para su uso y disfrute temporal, siempre y cuando se comprometa a pagar por ello una contraprestación o precio determinado al arrendador por el uso o goce que este último concede al arrendatario.

III.—La restitución de la cosa arrendada, puesto que sólo se transfiere temporalmente por ser de uso o goce. A este respecto, y dentro de esta misma reforma, el Código Civil vigente establece, además, en su Artículo 2398 (2o. párrafo) que "El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria", a diferencia de lo estipulado por los Códigos Civiles de 1870 y de 1884, los cuales sólo se concretaban a señalar, en cuanto a la duración del arrendamiento, que dicho contrato debía hacerse por el tiempo que conviniera a los contratantes, salvo lo que para casos determinados estableciera la Ley.

2a.—La que se refiere al objeto que de arrendamiento señala la presente Legislación, clasificándolo ya concretamente en fincas urbanas, en fincas rústicas y en bienes muebles, estableciendo a su vez dicho Ordenamiento

que "son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la Ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales" (Artículo 2400), tales como los derechos patrimoniales que producen ciertas ventajas económicas propias, como los derechos reales del autor, de usufructo, de uso y habitación, las prestaciones de servicios referentes a la capacidad de las personas, los créditos o derechos personales, etc., así como los derechos extrapatrimoniales, tales como los atributos de la personalidad o derechos públicos subjetivos, (Nombre, Domicilio, Estado Civil, Capacidad Jurídica), o los que constituyen en estricto sentido las garantías individuales, etc.

En cuanto a los bienes que son objeto de arrendamiento, el Código Civil actual instituye que las cosas susceptibles de este contrato son todos aquellos bienes que están en el comercio y que no sean consumibles por su primer uso, en virtud de que dichos bienes deben rendir una ventaja económica o una utilidad al arrendatario, sin que para ello se altere su forma o substancia al ser concedidos por el arrendador, para su uso o goce temporal, ya que de cambiar su función económica o de dárles una aplicación o un fin distinto a su destino conforme a lo ya convenido, dichos bienes no pueden ser susceptibles de arrendamiento, a menos que sean sustituidos por otros de la misma especie, calidad o cantidad, dando lugar con esto a los llamados "Bienes Fungibles"; los cuales, en este caso, también pueden ser susceptibles de este contrato, siempre y cuando no se consuman por su primer uso y estén en el comercio.

Por último, entre los bienes que la Ley prohíbe arrendar, tal y como señala nuestro Código Civil (Artículo 2400), son todos aquellos que constituyen el patrimonio general de las personas; así, por ejemplo, se prohíbe dar en arrendamiento los bienes a los empleados públicos o funcionarios que los administran, no pudiendo arrendar tampoco el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios, tal y como lo previene la presente Legislación (Artículos 2403, 2404 y 2405); también dicha prohibición comprende los bienes del incapaz, los cuales no pueden darse en arrendamiento a su tutor, a su cónyuge, a sus ascendientes, descendientes o colaterales, así como las cosas no determinadas o determinables y las que están fuera del comercio, tales como los bienes de uso común y los destinados a un servicio público.

3a.—La referente a que la misma cosa no puede darse en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo, cuyo caso verdaderamente extraordinario se encuentra resuelto concretamente por

la presente Legislación, como analizaremos oportunamente. (Artículo 2446).

4a.—La que se refiere a los requisitos de validez y en especial a la forma para celebrar el contrato de que tratamos, estableciendo el Código Civil vigente que el arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta estipulada exceda de cien pesos anuales, tal y como ya lo prevenía el Código Civil de 1884, debiendo a su vez otorgarse dicho contrato en escritura pública cuando se trate de un predio rústico y la renta estipulada sea superior a cinco mil pesos anuales, a diferencia de los mil pesos que como elemento formal o de validez señalaban los Códigos Civiles de 1870 y de 1884. (Artículos 2406 y 2407 del C. C. y para el D. F.). A su vez y dentro de esta misma reforma, nuestro Código Civil actual estatuye como norma jurídica la inscripción del arrendamiento de bienes inmuebles por más de seis años y con adelanto de rentas por más de tres en el Registro Público de la Propiedad, ya que la falta de tal inscripción no perjudica los efectos de este contrato respecto de las partes contratantes, pero sí con relación a terceros, sobre todo cuando la finca arrendada es secuestrada y rematada en caso de enajenación judicial, por lo que de realizarse la inscripción en los términos establecidos por el ordenamiento en cuestión, el arrendamiento podrá ser oponible a terceros en caso de que un bien inmueble fuere judicialmente enajenado. (Artículo 3002 Fracc. III).

5a.—La que se refiere a los derechos y obligaciones que de manera recíproca y para que este Código deben existir entre las partes contratantes, siendo por consiguiente las obligaciones fundamentales: La concesión del uso o goce temporal de una cosa o derecho por parte del arrendador y el pago de un precio cierto por parte del arrendatario como contraprestación correspondiente a la concesión temporal del uso o goce, tal y como expresamos al analizar los elementos de la definición del arrendamiento (Artículo 2398), además de los derechos y obligaciones que también en forma recíproca han sido establecidos por la presente Legislación, como analizaremos en su oportunidad y que previamente ya hemos señalado al tratar sobre los Códigos Civiles de 1870 y 1884, no obstante que para estos dos ordenamientos, el arrendamiento se definía partiendo de las obligaciones ya ejecutadas por parte de los contratantes. (Artículos 3068 y 2963, respectivamente). Sin embargo, nuestro Código Civil vigente ha instituido ciertas modalidades entre las obligaciones y derechos ya existentes, creando a su vez otros tantos respecto de las partes y que a continua-

ción, señalaremos dentro de esta misma reforma y a nuestro juicio como de suma importancia. (D.F.C.

a) OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ARRENDADOR

Entre estos encontramos la obligación por parte del arrendador de pagar las mejoras hechas por el arrendatario si en el contrato o posteriormente lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas, o bien, si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescinde el arrendamiento y fuere por tiempo indeterminado, y si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras hasta antes de que transcurriera el tiempo necesario para que este último quedara compensado por el uso de las mismas de los gastos que hizo, diere el arrendador por concluido dicho contrato, quedando en estos casos obligado el arrendador a pagar las mejoras hechas por el inquilino, aunque se hubiere estipulado en el contrato que quedasen a beneficio de la cosa arrendada. (Artículos 2423 y 2424).

Asimismo y en tratándose de fincas urbanas, el arrendador también es responsable de los daños y perjuicios que sufran los inquilinos por no hacer las obras necesarias para que una localidad arrendada sea habitable e higiénica, conforme a las condiciones de salubridad e higiene exigidas por el Código Sanitario, quedando a su vez obligado el arrendador a pagar a cada inquilino una indemnización que, en su caso, fijará equitativamente el Juez, por las enfermedades que cada uno de estos últimos contraiga al darse en arrendamiento una finca que no reúna las condiciones de sanidad a que nos referimos. (Artículos 2448, 2449 y 2451 del C. C. v. para el D. F.

Por último y dentro de la presente reforma, el arrendador sólo podrá aumentar hasta un 10% de la renta anterior, una vez que el inquilino haya solicitado la prórroga del arrendamiento hasta por un año, siempre que demuestre que los alquileres de la zona de que se trate han sufrido un alza después de celebrarse dicho contrato, teniendo a su vez derecho el arrendador de habitar la casa o de cultivar la finca, en caso de excepción de la obligación de prórroga y cuyo arrendamiento ha terminado (Artículo 2485), además de los derechos que por parte del arrendador consagra nuestro Código Civil actual, como expresaremos oportunamente, tales como el de rescindir el contrato de arrendamiento cuando el inquilino no cumpliera con el pago oportuno de la renta hasta de dos o más mensualidades, así como los demás derechos que de rescisión le otorga la pre-

ente Legislación, tal y como señalaremos al tratar sobre los Códigos Civiles de 1870 y 1884.

B) OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ARRENDATARIO

Dentro de esta innovación señalaremos como obligaciones y derechos por parte del inquilino, los siguientes:

I.—La obligación fundamental de satisfacer o pagar la renta en el lugar convenido y a falta de convenio, el pago deberá hacerse en la casa, habitación o despacho del inquilino (Artículo 2427), con base al principio establecido por el presente Ordenamiento, referente al lugar del pago como cumplimiento en las obligaciones de dar y al cual nos referiremos en su oportunidad, a diferencia de lo dispuesto por los Códigos Civiles de 1870 y 1884, los cuales se concretaban a señalar que en "Todo Contrato debía designarse expresamente el lugar en donde el deudor debiera ser requerido para el pago, ya que de lo contrario y si el objeto de la obligación fuere un mueble determinado, el pago se haría en el lugar en donde el objeto se hallare al celebrarse el contrato, pues en cualquier otro caso y sea cual fuere la acción que se ejercitare, se prefería el domicilio del deudor; a falta de domicilio fijo, se prefería el lugar en donde se celebrase el contrato cuando la acción fuere personal y el de la ubicación de los bienes cuando la acción fuere real" (Artículos 1634 y 1520, *respectivamente*); todo esto ha venido a ser simplificado de manera justa por el Código Civil vigente, como también señalaremos al respecto.

Por lo que toca a las fincas urbanas y para la presente Legislación, la renta deberá pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas si es de sesenta a cien y por semanas también vencidas cuando no lleguen a sesenta pesos. En este último caso y cuando la renta no llegue a veinticinco pesos mensuales, es potestativo para el arrendatario dar fianza o substituir esa garantía con el depósito de un mes de renta. (Artículos 2452 y 2450).

Respecto de las fincas rústicas, la renta se pagará conforme a los plazos que señalaban los Códigos Civiles de 1870 y de 1884, agregando desde este punto de vista la Legislación de que tratamos, que el arrendatario no tendrá derecho a la rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de frutos provenientes de caso fortuito ordinario, pero sí en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos por casos fortuitos extraordinarios, a los cuales también nos referiremos oportuna-

mente y en los que el precio del arrendamiento se rebajará proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas. (Artículos 2454 y 2455).

II.—El derecho de rescindir el contrato, de no pagar la renta o de pedir la disminución parcial de la misma si por caso fortuito o fuerza mayor o si por causa de reparaciones se impide el uso total o parcial de la cosa arrendada, siempre y cuando la pérdida del uso o goce dure más de los dos meses en sus respectivos casos. (Artículos 2431, 2432, 2445 y 2490).

III.—La obligación de hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio. (Artículo 2444).

IV.—El derecho de rescindir el contrato o de pedir la reducción de la renta cuando el arrendador fuere responsable de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impiden el uso de ella, aunque él no los hubiere conocido, ni hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento por culpa del arrendatario, salvo que se pruebe que este último tuvo conocimiento antes de celebrarse el contrato de los vicios o defectos a que nos referimos. (Artículo 2421).

V.—La obligación de asegurar la finca arrendada si en ésta se establece una industria peligrosa contra el riesgo probable que origine el ejercicio de la misma. (Artículo 2440).

VI.—El derecho de rescindir el contrato o de pedir la reducción parcial de la renta, más el pago de daños y perjuicios en ambos casos, cuando el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada. (Artículo 2420).

VII.—El derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que en igualdad de condiciones se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca, siempre y cuando dicho contrato haya durado más de 5 años y en los que el arrendatario haya hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, pudiendo este último, a su vez, gozar del derecho del tanto si el propietario quisiera vender dicho inmueble (Artículo 2447).

VIII.—El derecho de solicitar la prórroga del arrendamiento hasta por un año, siempre que esté al corriente en el pago de la renta, una vez terminado dicho contrato (según el Código Civil actual) y que para la Jurisprudencia consagrada por la Suprema Corte de Justicia, el derecho del inquilino a que se le prorrogue el arrendamiento hasta por el término de un año sólo puede ejercitarse cuando todavía esté en vigor dicho con-

trato, en virtud de que no es posible prorrogar algo que no existe, siempre y cuando se trate de arrendamientos celebrados por tiempo determinado, pudiendo en este caso el arrendador aumentar hasta un 10% de la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres de la zona de que se trate han sufrido un alza después de celebrarse el contrato en cuestión, quedando a su vez exceptuados de la obligación de prórroga, los arrendadores que quieran habitar la casa o cultivar la finca y cuyo arrendamiento ha vencido, tal y como expresaremos al tratar sobre las obligaciones y derechos del arrendador contenidos en esta reforma y cuyo tema en cuestión analizaremos más ampliamente al abordar el aspecto jurídico del arrendamiento. (Artículo 2485)

De lo expuesto anteriormente, podemos concluir la presente reforma señalando que la Legislación de que tratamos, al igual que los Códigos Civiles de 1870 y de 1884, clasificaron al contrato de arrendamiento dentro de las obligaciones de dar o de prestación de cosa cierta, con base al principio consagrado por el presente Ordenamiento y al cual nos referiremos oportunamente (Artículo 2011 Fracc. II), a diferencia de las obligaciones de hacer a que se refería el Código de Napoleón, en virtud de que para el Derecho Francés, la principal obligación por parte del arrendador consistía en hacer gozar al arrendatario de la cosa arrendada, lo cual creemos a nuestro juicio y compartiendo la opinión de Rojina Villegas, que en cuestión de terminología, no debería existir una diferencia radical entre lo establecido por el Código de Napoleón y lo dispuesto por nuestra Legislación Civil, puesto que para el Derecho positivo Mexicano no sólo se considera como obligaciones de dar a las traslativas de dominio, sino también a las traslativas de uso o goce temporal de cosa cierta y en cuyas normas jurídicas se encuentra comprendido el contrato de arrendamiento, lo cual ha sido reconocido igualmente por la Doctrina Francesa, ya que como opinan Collín y Capitán: "En Cuestiones Técnicas, los términos improprios de la Ley no deben prevalecer para resolver una situación estrictamente científica", y que por tanto pueda determinar la naturaleza jurídica de una obligación, es decir, que a pesar de que el Código Francés establece la obligación fundamental por parte del arrendador de hacer gozar al arrendatario de la cosa arrendada, debe considerarse que en realidad se trata de una obligación de dar.

6a. La reforma que se refiere a las causas de terminación del arrendamiento, además de las que ya señalaban los Códigos Civiles de 1870 y 1884, agregando nuestro ordenamiento actual otras tantas causas com-

plementarias y mediante las cuales obviamente también puede concluir dicho contrato, tales como por confusión, por pérdida o destrucción de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor, por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública y por evicción de la cosa dada en arrendamiento. (Artículo 2483).

Finalmente y dentro de la presente reforma, la Legislación Civil de que tratamos hace referencia a nuestro juicio a la llamada "Tácita Reconducción" (ya contemplada por el Antiguo Derecho Romano con el nombre de "Relocatio Tácita"), tanto en predios urbanos como en predios rústicos, a diferencia de la tácita reconducción que sobre esta última clase de bienes inmuebles se referían los Códigos Civiles de 1870 y 1884, estableciendo por tanto el presente Ordenamiento que si "Después de terminado el Arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el uso o goce del predio y éste fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, debiendo el arrendatario en este caso pagar la renta que corresponde al tiempo que exceda en el contrato con arreglo a lo que pagaba, entendiéndose asimismo renovado dicho contrato por otro año en caso de que el predio fuere rústico", (Artículos 2486 y 2487).

Como queda demostrado mediante las reformas antes citadas, el Código Civil de 1928 para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, ya establece a nuestro entender disposiciones un tanto avanzadas relativas al contrato de que tratamos, suprimiendo de esta manera todos aquellos privilegios irritantes en favor del arrendador o propietario que tan difícil hacían la situación jurídica del arrendatario y de los que ya hemos hecho mención al respecto como parte del excesivo individualismo que imperaba en los Códigos Civiles de 1870 y de 1884, como es el caso de lo dispuesto por los artículos 3091, 3126, 2959, y 2994, respectivamente, instituyendo el presente Ordenamiento por razón social normas de Derecho que en forma justa y equitativa han sido favorables para las partes contratantes, como señalaremos al abordar el aspecto jurídico del arrendamiento, dando con esto por terminada la parte histórica de dicho contrato y como punto de partida al análisis de la llamada "Congelación de Rentas y Prórroga de Contratos de Arrendamientos para el Distrito Federal", cuyos antecedentes históricos del Decreto a que nos referimos analizaremos en su oportunidad.

CITA.—I.—DERECHO GRIEGO.— 1.—ORIGEN DE LA ONTOLOGIA JURIDICA EN EL PENSAMIENTO GRIEGO 2.—GERNET LOUIS. DROIT ET SOCIETE DANS LA GRECE ANCIENNE. 3.—LE DROIT ANTIQUE ET SES PROLEGEMENTS MODERNES IMBERT JEAN. BIBLIOTECA CENTRAL DE LA CIUDAD DE MEXICO.

CITA.—II.—HECTOR SAMUEL CASILLA MACEDO: "EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A LA LUZ DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR" (TESIS PROFESIONAL EN SU PARTE HISTORICA CAPITULO I).

CITA.—III.—DERECHO ROMANO: JESUS LEDESMA: "APUNTES DE DERECHO ROMANO 2o. J. A. ARIES BONET "OBLIGACIONES Y CONTRATOS" 10a. EDICION: EDITORIAL REVISTA DE DERECHO PRIVADO DE MADRID JUAN IGLESIAS "INSTITUCIONES DE DERECHO PRIVADO ROMANO" 4a. EDICION: EDITORIAL ARIEL DE BARCELONA.

CITA.—IV.—(SE LLAMABA MERCEC O MERCE A LA RENTA, EN VIRTUD DE QUE ESTA PALABRA PROVENIA DEL TERMINO "MERCENARIOS", QUE A SU VEZ ERAN LOS EJERCITOS A LOS QUE SE LES PAGABA POR LUCHAR EN FAVOR DE ROMA. EL CANNON O PENSION SE REFERIA A LOS CASOS DE ENFITEUSIS O ARRENDAMIENTOS PERPETUOS O DE TIPO HEREDITARIO, LOS CUALES SE TRANSMITIAN DE PADRES A HIJOS, POR LO QUE NO SE EXTINGUIAN NI CON LA MUERTE DEL ARRENDADOR NI DEL ARRENDATARIO Y QUE HOY CONOCEMOS CON EL NOMBRE DE "RENDA VITALICIA").

CITA.—V.—GUILLERMO FLORES MARGADANT: DERECHO PRIVADO ROMANO 6a. EDICION: EDITORIAL ESFINGE, S. A.

CITA.—VI.—(EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A LA LUZ DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR; REFERENTE AL CODIGO DE NAPOLEON: CAPITULO II—HECTOR SAMUEL CASILLAS MACEDO— TESIS PROFESIONAL.

II.—CONCEPTO Y OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

a).—Puntos de vista:

b).—Concepto de arrendamiento, según el Código Civil para el Distrito Federal.

c).—Objeto del arrendamiento con referencia al Código Civil vigente.

a).—Puntos de vista: El arrendamiento es el más importante de los contratos de cesión de uso y disfrute. Para algunas legislaciones civiles, la palabra arrendamiento tiene todavía un significado muy difuso y extenso, pues no sólo aquí se comprende el arrendamiento de cosas, sino también el de obras y de servicios, lo cual en la actualidad resulta sumamente repugnante para nuestro ordenamiento jurídico, puesto que sólo debe considerarse a nuestro entender el arrendamiento de cosas, ya sean muebles o inmuebles.

A este respecto, Colín y Capitán, opina que el arrendamiento de cosas es el arrendamiento propiamente dicho. Rojina Villegas, al opinar sobre este contrato, señala que el arrendamiento cumple normalmente la función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas, pues aún cuando se puede llegar a él mediante los derechos reales de uso, usufructo y habitación o bien, a través del contrato de comodato, la experiencia demuestra que la forma mejor de aprovechar la riqueza ajena, es siempre a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento.

Mesineo, en su manual de Derecho Comercial, opina lo siguiente:

“...Mientras que en los contratos traslativos (venta, donación etc.), la función económica del contrato es la transferencia de la cosa con todas las utilidades, en el contrato de arrendamiento, el arrendador, que de ordinario es el propietario, conserva el poder de disposición y de transmitir a otro solamente el poder de goce; la atribución de goce de la cosa en el arrendamiento, es el elemento básico del contrato del que tratamos y que constituye un sustrato económico; el goce de la cosa consistente en que el

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

77

arrendatario o locatario, usa por ella para una finalidad determinada. En síntesis, podemos afirmar, de acuerdo con las opiniones anteriormente expuestas que, en la actualidad, solo debe considerarse a las cosas como objeto del contrato de arrendamiento, según estima Colin y Capitán; mientras que el arrendador o propietario transfiere a otro el uso y disfrute temporal de la cosa a título oneroso, el arrendatario (que es a quien se le transfiere) queda obligado por su parte a cumplir con la función económica de servirse de la cosa o derecho enajenados, para el uso convenido, pagando por ellos un precio cierto, teniendo en cuenta por último que la transmisión del poder de goce temporal de la cosa, constituye el elemento principal del contrato de arrendamiento, en tanto que el propietario de la cosa enajenada conserva por ese solo hecho el poder de disposición sobre la misma, como afirman Mesineo y Rojina Villegas, respectivamente.

b).—Concepto: Podemos definir al contrato de arrendamiento como aquel acto jurídico bilateral, en cuya virtud una parte, cede o transfiere a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho mediante el pago de un precio cierto. El Código Civil para el Distrito define al contrato de arrendamiento en los siguientes términos: (Artículo 2398), "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto."

El arrendamiento, por disposición de la ley, no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria".

Las disposiciones civiles relativas al contrato de arrendamiento, tienen carácter subsidiario respecto de los arrendamientos de bienes nacionales, municipales y de establecimientos públicos, los cuales se encuentran sometidos a las disposiciones del derecho Administrativo y en especial a la Ley General de Bienes Nacionales. (Artículo 2411).

c).—Objeto: El contrato de arrendamiento tiene por objeto: La cosa que el obligado debe dar (Artículo 1824 Fracción I, referente al objeto, motivo o fin de los contratos), consistente en la enajenación o transmisión temporal del uso y goce de cosa cierta por parte de su propietario o arrendador, así como el pago de un precio cierto por parte de quien usa y disfruta de la cosa enajenada, llamado arrendatario, quedando éste último a su vez, obligado a servirse de la misma para el uso convenido.

"... Podemos fundamentar el objeto del contrato de arrendamiento en el principio genérico que establece el Código Civil vigente, referente a las obligaciones de dar y que es el siguiente: (Artículo 2011, la prestación de cosa puede consistir Fracción II). En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta."

Por consiguiente, podemos concluir señalando que el contrato de arrendamiento, en cuanto a su objeto, pertenece fundamentalmente a las obligaciones de dar, referente a los llamados contratos de cesión de uso y disfrute de cosa cierta, existiendo por tanto una reciprocidad entre las dos partes contratantes, quienes conforme al concepto de arrendamiento una parte se obliga a transmitir el uso y disfrute temporal de cosa cierta, la cual y de acuerdo con la ley deberá ser determinada o determinable según su especie, existir en la naturaleza y estar en el comercio con conocimiento del acreedor (Artículo 1825), en tanto que la otra parte se obliga a pagar un precio cierto que normalmente consiste en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea igualmente cierta y determinada, quedando a su vez obligada a servirse de la cosa enajenada para el uso convenido en el contrato, siendo de esta manera el objeto, junto con el consentimiento, los elementos esenciales e indispensables para que el contrato de arrendamiento pueda existir en su carácter de acto jurídico bilateral y así poder llegar a surtir sus respectivos efectos, habiendo una libre y fehaciente manifestación, en cuanto a la voluntad de las partes contratantes, quienes al celebrar dicho contrato, lo hacen en beneficio suyo y en provecho de la riqueza ajena, siempre a título oneroso y con conocimiento de causa.

la y (1041) y la autorización de la administración. (Artículo 2401) y la forma de las disposiciones legales. La ley tiene fijado a los administradores de bienes raíces. (Artículo 2401)

III.—ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

- a).—Elementos personales.
- b).—Elementos reales.
- c).—Elementos formales.

a).—Elementos personales: Son elementos personales del arrendamiento: El arrendador y el arrendatario también llamado inquilino o locatario.

Llámanse arrendador o arrendadora a quien cede el uso y disfrute temporal de la cosa o derecho y arrendatario o arrendataria a quien lo adquiere pagando por ello un precio cierto.

El derecho de dar la cosa en arrendamiento, corresponde primordialmente a su propietario, pero quien no es dueño de la cosa, podrá arrendarla también, ya sea en virtud de la autorización de su propietario o por disposición de la ley. A este respecto, el Código Civil para el D.F. establece "el que no fuere dueño de la cosa, podrá arrendarla, si tiene facultad de celebrar dicho contrato, ya en virtud de la autorización del dueño, ya por disposición de la ley". (Artículo 2401). Podemos fundamentar este precepto en lo referente a la llamada representación jurídica en el contrato, mediante la cual y conforme a lo dispuesto por la ley vigente: "el que es hábil para contratar, puede hacerlo por sí o por medio de otro legalmente autorizado". Y a la inversa: "ninguno puede contratar a nombre de otro si no está autorizado por él o por la ley". (Artículos 1800, 1801 del Código Civil para el D. F. referente a la representación jurídica en el contrato). Por tal motivo, el arrendador o propietario de la cosa arrendada podrá permitir que cualquier otra persona contrate a su nombre y en calidad de su legítimo representante, quien a su vez estará facultado para exigir del arrendatario el cumplimiento de sus obligaciones respectivas, siempre y cuando dicho representante tenga personalidad jurídica para hacerlo y esté autorizado por el dueño o por la ley.

En caso de autorización del dueño "La constitución del arrendamiento se

sujeterá a los límites fijados en la autorización, (Artículo 2401) y si se trata de disposiciones legales, la que la ley haya fijado a los administradores de bienes ajenos. (Artículo 2402).

La capacidad para ser arrendatario también la tienen todas aquellas personas no exceptuadas por la ley, salvo en los casos en que ésta lo prohíba de antemano. "Así se prohíbe a los magistrados, jueces y a cualquier otro empleado público tomar en arrendamiento por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan". "Esta prohibición también comprende a los encargados y funcionarios de establecimientos públicos en relación con los bienes arrendados que con los expresados caracteres administren" (Artículos 2404, 2405, con base en el artículo 1798 del Código Civil para el D. F. referente a la capacidad en el contrato).

Por último, "el copropietario de cosa indivisa no podrá arrendarla sin el consentimiento de los demás copropietarios" (Artículo 2403).

b) —Elementos reales: Son elementos reales del contrato de arrendamiento, la cosa y el precio.

El concepto de cosa para los efectos del arrendamiento es bastante amplio. El C. C. para el D. F. dispone que "son susceptibles de arrendamiento, todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar los derechos estrictamente personales", (Artículo 2400). Del precepto legal citado, se establece el principio que no puede ser objeto del arrendamiento los derechos estrictamente personales, pudiendo ser todos aquellos bienes y derechos que sin consumirse son susceptible de uso y disfrute. La misma cosa no podrá darse en arrendamiento por separado a dos o más personas y por el mismo tiempo; para resolver este caso extraordinario el C. C. para el D. F. establece lo siguiente: "Si la misma cosa se ha dado en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo, prevalecerá el arrendamiento primero en fecha si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, valdrá el arrendamiento del que tiene en su poder la cosa arrendada.

Si el arrendamiento debe ser inscrito en el Registro Público sólo vale el inscrito. (Artículo 2446).

"La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal de que sea cierta y determinada". (Artículo 2399).

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

81

c.—Elementos formales: El Código Civil para el D. F. exige la forma escrita cuando la renta estipulada en el contrato exceda de cien pesos anuales. Asimismo, cuando se trate de un predio rústico y la renta sea superior a los cinco mil pesos anuales, el contrato deberá otorgarse en escritura pública. (Artículos 2406, 2407).

Podemos fundamentar estos preceptos en el principio legal consistente en que los contratos civiles se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir la forma establecida por la ley, pues de lo contrario, dichos contratos no podrán ser válidos, en virtud de que el consentimiento de quienes lo celebran no se haya manifestado en la forma en que la ley lo establece. Asimismo, en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requiera de formalidad determinada, fuera de los casos expresamente designados por la ley; no pudiendo ser válido todo aquel contrato que no cumpla con las formalidades que la ley ha establecido al respecto, salvo disposición en contrario; en tal caso, cada uno de los contratantes podrá exigir del contrato la forma legal siempre y cuando hagan constar que la voluntad o consentimiento de quienes lo han celebrado se haya manifestado de manera fehaciente. (Artículos 1795, Fracción IV, 1796, 1832, 1833, del Código Civil para el D. F. referentes a la forma del contrato).

Ahora bien, tratándose del arrendamiento podemos concluir señalando que este es un contrato civil formal, puesto que la ley ha establecido como formalidades del mismo la celebración del contrato por escrito, si la renta estipulada excede de cien pesos anuales, así como la celebración del arrendamiento en escritura pública, si la renta de un predio rústico excede de cinco mil pesos; no obstante, dicho contrato pueda perfeccionarse por el mero consentimiento de quienes lo celebran.

A este respecto, la Suprema Corte de Justicia ha manifestado que: "La forma escrita del contrato de arrendamiento exigida por el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, no implica una solemnidad (at solemnitate), sino que es una forma cuya falta produce nulidad relativa o ineficacia, pero permite que el acto jurídico produzca provisionalmente sus efectos, según dispone el artículo 2227, quedando extinguida la acción de nulidad cuando existe cumplimiento voluntario en términos del artículo 2234 del mismo ordenamiento. (1)

De este modo, "la forma prescrita por el Código Civil vigente (Artículo

2406) estará sujeta AD PROBATIONE, por lo que de acuerdo con lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles del D. F. (Artículos 489, 490), no es necesaria la presentación del contrato escrito para que proceda la demanda de desocupación, sino que basta con demostrar al respecto que las partes han cumplido voluntariamente con el contrato, comportándose como arrendador y como arrendatario". (2)

De aquí se desprende, en consecuencia, que el contrato de arrendamiento, por la importancia vital que reviste en nuestros días, esté regulado básicamente por los Códigos Civiles tanto del Distrito Federal como de los Estados que integran la República Mexicana, así como por las disposiciones de tipo administrativo, referentes a los Bienes Nacionales, municipales y de establecimientos públicos, y finalmente, por las demás leyes inquilinarias de carácter subsidiario, tales como el Decreto que prorrogó por tiempo indefinido los contratos de arrendamiento en el D. F., congelando las rentas de los mismos y cuyo análisis constituye el punto central de nuestro estudio, teniendo como fundamento las disposiciones legales sobre contratos a que se refiere el Código Civil para el D. F. (Artículos 1858, 1859); ya que como señalaremos más adelante dichos ordenamientos obligan a cada uno de los contratantes a cumplir con lo expresamente estipulado en el contrato, protegiendo de esta manera la cosa arrendada en su propio beneficio y evitando los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse por incumplimiento de quienes llevan a cabo la relación arrendaticia, mediante la cual debe existir un mutuo acuerdo de voluntades, a fin de que el arrendamiento pueda realizarse con toda eficacia, conforme a las formalidades que la ley ha establecido al respecto.

6.—Es un contrato de tracto sucesivo, ya que su cumplimiento se realiza a través de varios actos y no de uno solo como es el caso de las llamadas contrataciones instantáneas.

7.—Es un contrato temporal, como lo señala expresamente la ley civil vigente. (Artículo 2398).

IV.—CLASIFICACION Y NATURALEZA JURIDICA DEL ARRENDAMIENTO:

El arrendamiento es de naturaleza real o pretium in re, ya que tiene el arrendatario sobre la cosa arrendada. Así, por ejemplo, los autores, como Colla y Capitan, dicen al sostener el arrendamiento propiamente dicho es el de las cosas, al menos en el sentido que tiene el arrendador sobre la cosa, ya que el arrendatario tiene a la cosa en uso y no real posesión, por lo que el arrendamiento debe ser considerado como un contrato de tracto sucesivo.

a).—Clasificación.

b).—Naturaleza Jurídica.

a).—Clasificación: El arrendamiento es, desde el punto de vista de su clasificación, un contrato principal, bilateral, oneroso, conmutativo, generalmente formal, de tracto sucesivo y temporal, por las razones que a continuación se expresan:

1.—Es un contrato principal, puesto que no depende de la celebración de cualquier otro contrato definitivo.

2.—Por su sinalagma, es un contrato bilateral, en virtud de que existe un enlace entre las prestaciones que se deben las partes (arrendador y arrendatario), quienes se obligan recíprocamente (Definición de contrato de arrendamiento): Artículo 2398 en relación con el Artículo 1836 del Código Civil para el D. F.

3.—Es un contrato oneroso, ya que las partes contratantes pueden estipular provechos y gravámenes recíprocos (Artículo 1837), pues como hemos señalado, la experiencia demuestra que la mejor forma de aprovechar la riqueza ajena por parte del propietario es mediante el contrato de arrendamiento, quedando obligado por su parte el arrendatario a servirse de la cosa enajenada para el uso convenido en provecho del goce temporal que el arrendador le ha concedido.

4.—Es un contrato conmutativo, en virtud de que las prestaciones debidas entre las partes son ciertas desde el momento en que celebran dicho contrato, de tal suerte que ellas mismas pueden valorar las pérdidas o ganancias que éste les cause. (Artículo 1838).

5.—Es un contrato generalmente formal, por los requisitos de validez que la ley ha establecido para la celebración del mismo y de los cuales ya hemos hecho mención. (Artículos 2406, 2407).

6.—Es un contrato duradero o de tracto sucesivo, ya que su cumplimiento se realiza a través de varios actos y no de uno solo como es el caso de los llamados contratos instantáneos.

7.—Es un contrato temporal, como lo señala expresamente la ley civil vigente. (Artículo 2398).

b).—Naturaleza Jurídica: Mucho se ha discutido sobre si el contrato de arrendamiento es de naturaleza real o personal con relación al derecho que tiene el arrendatario sobre la cosa arrendada. Así, por ejemplo: Hay autores, como Colín y Capitán, quienes al sostener que el arrendamiento propiamente dicho es el de las cosas, afirman no obstante que el derecho que tiene el arrendador frente a la cosa arrendada es de naturaleza personal y no real, pues concluyen diciendo, al igual que Troleauck, que el carácter de derecho real en el arrendamiento ha sido abandonado en la actualidad. Sin embargo, hay quienes sostienen que el derecho que se deriva del arrendamiento frente a la cosa arrendada es de naturaleza real y no personal; esta postura todavía tiene partidarios en Alemania, Francia, España e Italia.

Una tercera postura afirma que para determinar cuál es la naturaleza jurídica del arrendamiento, deberá tomarse en cuenta su inscripción en el Registro Público; pues los partidarios de esta tesis sostienen que del contrato no inscrito surge para el arrendamiento un derecho personal, en tanto que del contrato inscrito se deriva un derecho real; a este respecto, Vázquez del Mercado afirma que el contrato de arrendamiento, "cuando requiere ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad crea derechos reales". Sin embargo, los opositores de esta tesis afirman la imposibilidad legal de cambiar la naturaleza jurídica de una institución como es la del arrendamiento, y su consiguiente transformación de personal a real por la mera circunstancia de su inscripción en el registro.

La doctrina más extendida y que a nuestro juicio es la más aceptada, sostiene que al contrato de arrendamiento debe atribuírsele una naturaleza jurídica personal, puesto que no tiene las características propias de un derecho real, pues como sostiene Mesineo, al negar la existencia del arrendamiento como un derecho de naturaleza real, afirma por consiguiente ante esta circunstancia el arrendatario tiene una pretensión frente al arrendador, y que por lo tanto no ejerce un poder inmediato sobre la cosa enajenada dando lugar a un derecho estrictamente personal. Sin embargo, Castán, que no niega la existencia del contrato de arrendamiento inscrito

como derecho personal, si afirma en cambio que dicho contrato produce de acuerdo con la ley hipotecaria española y en los casos en que la inscripción del mismo proceda, un cierto efecto real, el cual consiste en obligar al adquirente de la finca a respetar el arrendamiento preexistente, con la aclaración que este efecto parcial no modifica la naturaleza de la relación jurídica arrendaticia; además, Castán, en su opinión personal, entiende que en el terreno del derecho el contrato de arrendamiento debería ser un derecho real como lo es el usufructo, ya que son circunstancialmente históricas las diferencias que existen entre uno y otro derecho.

No obstante, creemos que esta afirmación carece de bases sólidas para nuestro derecho positivo, puesto que tanto el arrendamiento como el usufructo son instituciones jurídicas que se encuentran reguladas de manera distinta por el Código Civil vigente, en absoluto acuerdo con la doctrina más extendida y por el alto grado de desarrollo que han alcanzado dichas instituciones; por tal motivo, señalamos a continuación algunas diferencias que a nuestro entender existen entre el arrendamiento y el usufructo y así poder determinar la naturaleza jurídica de los mismos:

I.—Mientras que el usufructo es un derecho real y temporal de disfrutar de bienes ajenos por parte del usufructuario, ya sea que el nudo propietario los trasmita a título oneroso o título gratuito, el arrendamiento es un contrato por el cual el arrendador o propietario transfiere el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho siempre a título oneroso. De esta diferencia se desprende que el usufructo se puede llevar a cabo mediante contrato o cualquier otro tipo de convenio entre las partes, en tanto que el arrendamiento sólo se puede realizar mediante un libre y mutuo acuerdo de voluntades entre quienes lo celebren, dando lugar con esto a la existencia de un contrato.

II.—Como señala Rojina Villegas: "Las obligaciones que existen en el usufructo por parte del nudo propietario son semejantes a las que existen en el arrendamiento por parte del arrendador respecto del arrendatario, sólo se distinguen en que en el arrendamiento, el arrendador tiene obligaciones de carácter personal establecidas por virtud de un contrato a favor del arrendatario, en tanto que en el usufructo, las obligaciones son cargas que afectan o gravan a la cosa misma de naturaleza real que se establecen a pesar de todo cambio de propiedad, independientemente de la persona del propietario".

III.—De acuerdo con lo que opina Mesinco: "En el arrendamiento existe

una pretensión o derecho personal por parte del arrendatario frente al arrendador, mas el arrendatario no ejerce propiamente un poder real, directo e inmediato sobre la cosa ajena como sucede en el usufructo, independientemente de la obligación que tenga el que goza o disfruta el arrendatario de servirse de la cosa o derecho enajenados para el uso convenido, no obstante las semejanzas que existan entre las obligaciones del arrendatario y del usufructuario respectivamente".

IV.—En cuanto a la cosa enajenada, el usufructo recae sobre toda clase de bienes (corporales, e incorporales, consumibles y no consumibles, fungibles, etc.); en cambio, el arrendamiento recae sobre aquellos bienes que pueden ser susceptibles de uso o goce sin consumirse y no en aquellos que la ley prohíbe arrendar. (Artículo 2400) del Código Civil para el D. F.; de aquí se desprende que en el usufructo, el que disfruta de los bienes ajenos, queda obligado a conservar la substancia de los mismos, debiéndolos restituir a su nudo propietario cuando este derecho concluya de acuerdo con los modos de extinción que señala la ley, así como responder de los daños y perjuicios si las cosas usufructuadas se perdieran, deterioran o dejasen de producir por culpa o negligencia, siempre que los bienes ajenos no sean consumibles y no fungibles, pues de lo contrario, podrá sustituirlos para su devolución por otros de la misma especie, calidad o cantidad; en tanto que en el arrendamiento el que goza y disfruta de la cosa enajenada, además de la obligación que tiene de servirse de la misma para el uso convenido, quedará constreñido también a conservar su substancia, debiéndola restituir por rescisión, terminación o extinción del contrato, en el estado mismo en que le fue entregada, pues de no ser así, el inquilino responderá de los daños y perjuicios si la cosa arrendada se deteriorara o se destruyere por su culpa o negligencia salvo prueba en contrario, como analizaremos más adelante.

V.—Por su temporalidad: El usufructo siempre se extingue por la muerte del usufructuario, mas no por la muerte del nudo propietario, quien recupera al fin los bienes enajenados; en cambio, el arrendamiento no se extingue ni por la muerte del arrendatario, ni del arrendador o propietario, dando lugar a la llamada renta vitalicia en favor de los herederos del inquilino.

VI.—Por la transmisión y extinción de la propiedad de cosa ajena por causa de utilidad pública: el usufructo puede extinguirse por la transmisión o cesión del derecho de propiedad sobre la cosa, siempre que el dominio de la misma sea revocable; cuando se realice la expropiación de

la cosa usufructuada por causa de utilidad pública, el nudo propietario deberá entregar al usufructuario con otros bienes de igual valor o de condiciones análogas o bien, deberá indemnizarlo con el precio o importe del tiempo que debería durar el usufructo. El arrendamiento, en cambio, no se extingue mediante la transmisión de la propiedad del predio arrendado (Artículo 2409); si la cosa arrendada fuere expropiada por causa de utilidad pública, deberán ser indemnizados el arrendador y el arrendatario, respectivamente (Artículo 2410) del Código Civil para el D. F.

Hechas estas diferencias que, a nuestro juicio, son de vital importancia, podemos concluir señalando que de acuerdo con lo que establece nuestro Código Civil, debemos atribuirle al arrendamiento un derecho de naturaleza personal, puesto que, como hemos expresado, basta el mero consentimiento entre las partes para que dicho contrato se realice en provecho de quienes lo celebran, a reserva de que si alguno de los contratantes no cumpliera con algunas de las obligaciones impuestas, la otra parte podrá exigir la rescisión del contrato a su favor, volviendo las cosas a su situación anterior, como si el contrato no hubiere existido; porque como señalamos antes, existe en realidad una pretensión por parte del arrendatario para con el arrendador y viceversa dando lugar al cumplimiento de prestaciones recíprocas entre ambos, independientemente de que el arrendatario pueda o no ejercer un poder inmediato y directo sobre la cosa arrendada, como ocurre en los derechos de naturaleza real; porque, como se ha comprobado por experiencia, el arrendamiento constituye el medio idóneo de aprovechar la riqueza ajena a título oneroso en beneficio de su propietario y del inquilino, quien al pagar un precio cierto queda obligado a servirse de la cosa enajenada para lo cual fue destinada, independientemente del derecho de uso y disfrute que tenga sobre la misma, como sucede en los derechos reales del usufructo, uso y habitación, los cuales se pueden realizar a título gratuito, porque mediante el contrato de arrendamiento existe una relación jurídica más estrecha encaminada a satisfacer las necesidades personales de quienes lo celebran.

la cosa constituida por causa de utilidad pública. El arrendatario deberá entregar al arrendador con otros bienes de igual valor o de condiciones análogas a éstas, deberá indemnizar al arrendador del tiempo que deberá durar la utilidad pública. El arrendamiento en cualquier forma no se extingue mediante la transmisión de la propiedad del predio arrendado (Artículo 2410 del Código Civil para el D. F. y artículo 2410 del Código Civil para el D. F.).

V.—DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL ARRENDAMIENTO:

- a).—Derechos y obligaciones del arrendador para con el arrendatario.
- b).—Derechos y obligaciones del arrendatario para con el arrendador.
- c).—Pago de la renta.
- d).—Responsabilidades.
- e).—Uso y disfrute de la cosa arrendada.
- f).—Reparaciones.

a).—Derechos y obligaciones del arrendador para con el arrendatario: Los derechos del arrendador significan otras tantas obligaciones por parte del arrendatario. Así, por ejemplo, el arrendador tendrá derecho a la rescisión del contrato de arrendamiento:

I.—Por no cumplir el arrendatario con la obligación del pago oportuno de la renta.

II.—Por no cumplir el arrendatario con la obligación de usar y disfrutar de la cosa enajenada para lo que fue destinada en el contrato por su propietario.

III.—Por el subarriendo y traspaso que el arrendatario haya hecho de la cosa, sin la autorización del dueño. (Artículo 2489 en relación con el artículo 2425, Fracciones I y III del Código Civil para el D. F. y artículo 7 fracciones I, II, IV del decreto del 24 de Diciembre de 1948).

Podemos fundamentar estas tres casuales de rescisión expuestas de manera específica y en materia de arrendamiento, en el principio genérico que establece el Código Civil vigente y que es el siguiente: "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento de la resolución de

la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible". (Artículo 1949 del Código Civil vigente para el D. F.)

Del precepto legal citado, se desprende la facultad o derecho que tiene el perjudicado para exigir de la otra parte, ya sea el cumplimiento de la obligación o la rescisión del contrato, más el pago de daños y perjuicios, en caso de que dicho obligado no cumpliera con lo estipulado en el contrato, siendo, además, responsable de la pérdida o deterioro que haya sufrido la cosa arrendada, como analizaremos más adelante.

Sin embargo, el Artículo 7o. del decreto de rentas congeladas y prórroga de contratos de arrendamiento para el D. F., establece nueve causas por las cuales el arrendador puede rescindir el contrato respectivo, a pesar de las tres causas fundamentales de rescisión establecida por el Código Civil vigente, siendo de esta manera el análisis de dicho decreto el tema central de nuestro estudio, que, por razones de la vida actual, ha sido objeto de múltiples polémicas.

Asimismo, el arrendador tiene derecho a que el arrendatario ponga en su conocimiento a la mayor brevedad la necesidad de las reparaciones de la cosa arrendada, así como toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho contra ella, bajo la pena de pagar daños y perjuicios en caso de que el arrendatario no lo hiciera. (Artículos 2415, 2419).

Otro derecho para el arrendador es el de exigir que el arrendatario pague las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia ocasionados por él, por sus familiares o por las personas que habiten el inmueble (2444). Por último, al término o vencimiento del contrato de arrendamiento, el arrendador tendrá derecho al aumento del pago de la renta anterior hasta un 10%, siempre que demuestre que los alquileres de la zona de que se trata hayan sufrido una alza después de que se celebró dicho contrato y que el arrendatario haya exigido la prórroga del mismo por otro año, siempre y cuando este último esté al corriente de sus pagos como expresaremos más adelante.

Ahora bien, el arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso:

I.—A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada:

II.—A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.

III.—A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

IV.—A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

V.—A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anterior al arrendamiento, (Artículo 2214).

Respecto a la fracción IV de este artículo no quedan comprendidas las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada que impidan su uso o goce, no comprendiéndose en este caso los abusos de la fuerza. (Artículo 2418).

Como expresamos anteriormente, el arrendador no puede durante el arrendamiento mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo en los casos señalados en las fracciones 2a. y 3a. del Artículo 2412. (Artículo 2414).

La entrega de la cosa arrendada con todas sus pertenencias se hará en el tiempo convenido y si no hubiere convenio, se hará tan luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario. (Artículo 2413).

Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario. (Artículo 2423).

I.—Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas:

II.—Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato:

III.—Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras, y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento:

Respecto de lo que establecen las fracciones II y III del citado artículo, el arrendador quedará obligado a pagar las mejoras hechas por el arren-

datario, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada. (Artículo 2424).

Por último, el arrendador está obligado a entregar inmediatamente al arrendatario cualquier saldo que exista a su favor al terminar el arrendamiento, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquel y en cuyo caso debe depositarlo judicialmente. (Artículo 2422).

Esto es, por lo que toca a los derechos y obligaciones del arrendador que, a nuestro juicio y de acuerdo con lo dispuesto por nuestro Código Civil, consideramos como más importantes. De manera recíproca, analizaremos a continuación los derechos y obligaciones del inquilino.

a).—Derechos y obligaciones del arrendatario: Los derechos del arrendatario significan otras tantas obligaciones del arrendador, además de las que hemos enunciado en el inciso anterior. Así, por ejemplo, ya hemos expresado que el arrendatario tiene derecho a exigir del arrendador la entrega de la cosa arrendada con todas sus pertenencias en el tiempo convenido y si no hubiere convenio, la entrega de la cosa se hará cuando el inquilino lo requiera. (Artículo 2413).

b).—Cuando el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso al que está destinada la cosa conforme a lo dispuesto por el Artículo 2412. (Fracción II y III), quedará a elección del arrendatario exigir la rescisión de su contrato o de recurrir ante el juez para que éste constriña al arrendador al cumplimiento de dicha obligación mediante el procedimiento rápido establecido por el Código de la materia. En este caso y según las circunstancias, el juez decidirá sobre el pago de daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones. (Artículos 2416, 2417).

c).—Asimismo, el arrendatario tendría derecho a exigir la rescisión del contrato de arrendamiento, a no pagar el precio de la renta o a pedir la disminución parcial de la misma en los siguientes casos:

1.—Cuando el arrendador responda por los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella aunque él no los hubiere conocido, ni hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento sin la culpa del arrendatario, salvo que se pruebe que este último tuvo conocimiento antes de celebrarse el contrato de los vicios o defectos de la cosa arrendada. (Artículo 2421).

2.—Cuando por causa de reparaciones se pierda el uso total o parcial de

la cosa arrendada, siempre y cuando dicha pérdida dure más de dos meses. (Artículos 2445, 2490). Pues si el arrendatario no hiciere uso del derecho que para rescindir el contrato le conceden los dos preceptos anteriores, hechas las reparaciones, continuará en el uso de la cosa pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento. (Artículo 2491).

3.—Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se impida totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada en un tiempo mayor de dos meses. Pues si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que el arrendador y el arrendatario opten por la rescisión del contrato si dicho impedimento dura más de dos meses. (Artículos 2431, 2432).

4.—Cuando el arrendador sin motivo fundado se oponga al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario. (Artículo 2492).

5.—Cuando el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada. En este caso, el arrendatario, además de poder exigir la rescisión del contrato o de pedir la reducción parcial de la renta, tendrá derecho al pago de daños y perjuicios que sufra al respecto. (Artículo 2420).

Tal y como expresamos al tratar sobre los derechos y obligaciones del arrendador, vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento. (Artículo 2485).

Asimismo, el arrendatario tendrá derecho para demandar del arrendador la indemnización de daños y perjuicios cuando después de consolidarse el usufructo con la propiedad (Derechos Reales), el propietario o arrendador exija la desocupación de la finca, a pesar de que el arrendatario no haya manifestado su calidad de usufructuario al llevar a cabo el arrendamiento. (2493).

Por último, en los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo

arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada. (Artículo 2447)

Ahora bien, las obligaciones por parte del arrendatario son las siguientes:

a) —PAGO DE LA RENTA.—El Código Civil para el D. F. (Artículos 2425 fracción I y 2426) establece que el arrendatario está obligado a satisfacer o pagar la renta en la forma y tiempo convenidos, desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.

Como hemos expresado anteriormente, la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal de que sea cierta y determinada. (Artículo 2399). Así, por ejemplo, el arrendatario podrá pagar el precio del arrendamiento en frutos, pero si éste no los entregase a su debido tiempo, quedará obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido. (Artículo 2430)

El arrendatario está obligado a pagar la renta que venza hasta el día en que entregue la cosa arrendada (Artículo 2429). A este respecto, la Suprema Corte de Justicia ha sostenido que el "hecho de que la arrendadora siga cobrando las rentas después de hecha la notificación de dar por terminado el contrato de arrendamiento, no revela conformidad del arrendador para que la inquilina continúe ocupando el inmueble, ni constituye contradicción con dicha notificación, en razón de que la arrendataria debe pagar las rentas hasta el día que entregue la localidad arrendada, como lo dispone el Artículo 2429 del Código Civil para el D. F., ya que con la conformidad del arrendador o sin ella, la arrendataria ha seguido haciendo uso de la localidad arrendada". (*)

La renta deberá ser paga en el lugar convenido y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario. (Artículo 2427). Podemos fundamentar este precepto legal en lo que el Código Civil vigente establece referente al pago como cumplimiento de las obligaciones de dar en los siguientes términos: "Si el pago consistiere en una suma de dinero como precio de alguna cosa enajenada por el acreedor, deberá ser hecho en el lugar donde se entregó la cosa, salvo que se designe otro lugar, pues por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, ya que en caso de designarse varios lugares para hacer el pago, el acreedor podrá elegir cualquiera de ellos" (Artículos 2084, 2082), del C. C. D. F.

Como señalamos anteriormente, el arrendador tiene derecho a la rescisión del contrato por no cumplir el arrendatario con la obligación del pago oportuno de la renta hasta de dos o más mensualidades según el Código Civil vigente (Artículo 2489 Fracción I, 2454, 2452), y el Código de Procedimientos Civiles para el D. F. (Artículo 489), o bien, hasta de tres mensualidades, a menos que el arrendatario exhiba el importe de las rentas debidas antes de verificarse la diligencia de lanzamiento, según dispone el Artículo 7o., Fracción I, del Decreto del 24 de diciembre de 1948 y cuyo análisis constituye el punto central de nuestro estudio. Respecto de este punto de vista y refiriéndonos al lugar donde debe hacerse el pago de la renta la Suprema Corte de Justicia en diversas ejecutorias sostiene lo siguiente:

"La rescisión por falta de pago puntual de las rentas no procede cuando no se fijó en el contrato lugar para el pago y el arrendador no las cobró en el domicilio del inquilino, aunque se reclamen las que el arrendatario deba hasta la terminación del negocio, ya que las rentas posteriores a la demanda no pueden tomarse como base para determinar la rescisión del arrendamiento porque no ha habido requerimiento de pago por parte del actor en el domicilio del inquilino y porque la interpelación judicial que se deriva del emplazamiento no puede tenerse como tal respecto de las rentas que todavía no estaban vencidas, es decir, las posteriores a la demanda..."

"EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.—Se estipula que el arrendador debe acudir al domicilio del arrendatario, o a determinado lugar a exigir el pago de la renta o prestación debida, esto significa que el arrendador no podrá reclamar la rescisión del contrato de arrendamiento por incumplimiento del arrendatario, si no satisface este requisito previo, para poder poner en mora al arrendatario; ello no afecta el derecho del arrendador para reclamar el pago de las rentas, puesto que el inquilino es deudor de rentas y debe pagarlas una vez vencidas, en cualquier tiempo en que se presente el arrendador a reclamarlas, siempre que no estén prescritas".

"CUANDO EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,— el arrendatario asume la obligación de pagar puntualmente las rentas mensuales en el domicilio del arrendador, ello presupone que éste ha señalado expresa y claramente cual es su domicilio, pero si este domicilio no consta en el contrato o si los nuevos propietarios, en caso de venta del inmueble, no se lo hacen saber, el arrendatario no puede estar en mora hasta que el

arrendador lo interpele o requiera del pago, y por lo tanto, no es correcto considerar que el arrendatario debe consignar las rentas siguiendo el procedimiento de los artículos 224 y siguientes del Código de Procedimientos Civiles para el D. F.

"La falta de conocimiento del domicilio del arrendador, sólo puede ser contradicha con el contrato mismo, o con una constancia documental que pruebe la notificación de ese domicilio al arrendatario, cuando en el contrato se haya estipulado que el lugar de pago será el domicilio del arrendador, sin precisar su ubicación. Mientras no exista esa prueba, no habrá mora del inquilino".

"Independientemente de que el arrendador no ocurra al domicilio del arrendatario a cobrar las rentas, estas deben cubrirse a virtud del emplazamiento hecho en el juicio respectivo, que equivale a un cobro de rentas, hecho en el propio domicilio del inquilino, con la intervención del actuario del juzgado que lleve a cabo la diligencia".

"Aun cuando en el contrato de arrendamiento se haya estipulado que el lugar del pago es el domicilio del arrendador, si no se precisó la ubicación de ese domicilio, ni se probó durante el juicio que fuera conocido del arrendatario, debe estarse a lo establecido por el artículo 2427 del Código Civil para el D. F., en cuyo caso, si no hay constancia del cobro a éste de las rentas, el arrendatario no incurre en mora".

"De aquí que la obligación primordial del inquilino consiste en que debe cubrir el importe de las rentas estipuladas en la cantidad, modo, término y lugar fijados en el contrato, según se establece en los artículos 2425 (Fracción I) del Código Civil vigente, pero la fracción I del artículo séptimo del DECRETO de 24 de DICIEMBRE de 1948, consagra una excepción a la regla de que se trata, puesto que autoriza al inquilino a que purgue la causa de rescisión mediante el pago hasta de 3 mensualidades adeudadas, siempre que ese pago lo realice antes de verificarse la diligencia de lanzamiento, pues por tratarse de una situación de excepción, el susodicho dispositivo no puede extenderse de ninguna manera en mora del deudor más grave que la del cumplimiento del pago oportuno de esas 3 mensualidades que en el mismo precepto específicamente se prevén, ya que lo contrario equivaldría a otorgar una pretensión en favor del arrendador y en perjuicio del arrendatario no autorizada por la ley..." (4)

LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA.—En diversas ejecutorias ha establecido que si en el contrato de arrendamiento no se expresa el lugar

del pago de las rentas, si no se acredita el requerimiento del mismo en la casa arrendada, el inquilino no incurre en mora y que éste debe computarse a partir de la fecha siguiente a la señalada para el cumplimiento de la obligación, pero tomando en consideración al respecto el tiempo prudente de treinta días para hacer el pago con base en lo dispuesto por el artículo 2080 (Primer párrafo) del Código Civil para el D. F.

De esta manera, "El artículo 2427 del Código Civil para el D. F. es aplicable tanto a los contratos de arrendamiento en general como para aquellos que están amparados por el **DECRETO DE CONGELACION DE RENTAS DE 1948**, para los efectos de precisar la mora en que incurre el inquilino para pagar sus rentas, ya que la mora no es otra cosa que la dilatación o tardanza injustificada del deudor en cumplir con la obligación que se ha impuesto; pero es incuestionable que jurídicamente las obligaciones se cumplen de acuerdo con lo que las partes hayan pactado, atendiendo a lo dispuesto por la ley de la materia, por lo que el precepto mencionado es claro y preciso al establecer el lugar donde debe pagarse la renta, y si el arrendador no ocurre a cobrar esas rentas en el local ocupado por el inquilino, y mucho menos demuestra que éste se haya negado a pagarlas, no puede haber incurrido en la mora que se le atribuya, sin que valga para suplir la deficiencia del contrato de arrendamiento, aunque el inquilino haya hecho consignaciones con anterioridad y sepa cuál es el domicilio del arrendador, pues atento al artículo ya citado, el pago de la renta deberá hacerse en el domicilio del arrendatario, a falta de convenio distinto de los contratantes, por lo que el inquilino no está obligado a pagar las rentas en el domicilio del arrendador"

Por lo que concierne a las fincas urbanas, la renta correspondiente debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos si excede de cien pesos; por quincenas vencidas, si es de sesenta a cien pesos, y por semanas, también vencidas, cuando no llegue a sesenta pesos. En este último caso y cuando la renta no exceda de veinticinco pesos mensuales es potestativo para el arrendatario dar fianza o substituir esa garantía con el depósito de un mes de renta. (Artículos 2452, 2450 del C. C. P. D. F.).

Por lo que respecta a las fincas rústicas, la renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por semestres vencidos. En tal caso, el arrendatario no tendrá derecho a la rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o pérdida de frutos provenientes de casos fortuitos ordinarios; pero sí en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos,

por casos extraordinarios, (incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro acontecimiento igualmente desacomunado y que los contratantes no hayan podido prever), en los cuales, el precio del arrendamiento se rebajará proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas (Artículos 2454, 2455).

Respecto al arrendamiento de bienes muebles o de alquileres, la renta se pagará conforme a los plazos señalados por las disposiciones del Código Civil vigente relativas al capítulo de bienes muebles. (Artículos del 2459 al 2466).

Como hemos expresado anteriormente, el arrendatario no quedará obligado a pagar la renta estipulada en el contrato o bien, tendrá derecho a exigir la reducción de la misma, si por causas fortuitas o de fuerza mayor o por falta de reparaciones se impidiere el uso total o parcial de la cosa arrendada, siempre y cuando la pérdida del uso o disfrute dure más de dos meses en sus respectivos casos. Asimismo, el arrendatario podrá reclamar la reducción de la renta siempre y cuando el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada o bien, cuando el arrendador responda por los vicios o defectos ocultos que impiden el uso y disfrute de la cosa arrendada, aunque él no los hubiese conocido ni hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento sin culpa del arrendatario, salvo que se pruebe que este último sí tenía conocimiento de los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada antes de celebrarse el contrato respectivo. (Artículos 2431, 2432, 2445, 2420, 2421 del C. C. P. D. F.).

b). —RESPONSABILIDADES.—El Código Civil vigente (Artículo 2425, fracción II), dispone que el arrendatario está obligado a responder de los vicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios. Podemos fundamentar este precepto legal en lo referente a la llamada "RESPONSABILIDAD CIVIL" y que el Código de la materia establece en los siguientes términos: "La responsabilidad Civil puede ser regulada por convenio de las partes, salvo aquellos casos en que la ley disponga expresamente otra cosa..." En consecuencia, la responsabilidad civil es exigible en todas las obligaciones, pues la renuncia de ésta y el hacerla efectiva es nula. Por último, la responsabilidad civil de que tratamos, además de importar la devolución de la cosa o su precio, en ambos casos importará la reparación de los daños y la indemnización de los perjuicios, los cuales deben ser consecuencia inmediata por la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se

hayan causado o que necesariamente deban causarse. (Artículos 2117, 2106, 2107, 2110, del C. C. P. D. F.)

Ahora bien, las responsabilidades en que puede incurrir el arrendatario y que se encuentran reguladas por el Código Civil vigente, comprenden los siguientes aspectos:

- 1.—En materia de incendios.
- 2.—Industrias peligrosas.
- 3.—Demás casos.

1.—En materia de incendios: "El arrendatario es responsable del incendio, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción".
 "Cuando son varios los arrendatarios y no se sabe dónde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen, y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a esta parte fijen peritos. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable". (Artículos 2435, 2437).

De modo contrario, "El arrendatario no responderá del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara, quedando por tanto libre de responsabilidad, si dicho inquilino prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa". Finalmente, la responsabilidad en materia de incendios, "Comprende no solamente el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se hayan causado a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio". (Artículos 2436, 2438 y 2439).

A este respecto y tomando en cuenta la rigidez con la que el Código Civil regula sobre las responsabilidades del arrendatario en materia de incendio de habitaciones, locales y fincas arrendadas, la Suprema Corte de Justicia ha sostenido que "aunque en principio, la responsabilidad es contractual y extracontractual, en materia de arrendamiento, basta que se demuestre que la causa del incendio procedió de la parte ocupada por uno de los arrendatarios para que a éste, sin necesidad de demostrar su culpa, se le repunte responsable de los perjuicios ocasionados tanto al propietario del inmueble como a otras personas o a sus bienes, con tal de que los

daños provengan directamente del incendio, además y aún bajo la consideración de que se tratara de responsabilidad extracontractual, si se demuestra que el incendio fue producido por sustancias inflamables usadas por el inquilino del departamento de donde procedió el siniestro, tampoco hay necesidad de demostrar la culpa de la causa de éste, ya que conforme a los principios consignados en los artículos 1910, 1913 del Código Civil, al que le incumbe la prueba eximente de la responsabilidad es al que produjo el daño y estas reglas no se separan de las que señalan los artículos 2435, 2437, 2439 del propio Código, que prevén el caso, ya que conforme a ello, solo puede eximirse de responsabilidad al arrendatario si demuestra que el incendio provino de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción".

De lo expresado con anterioridad, podemos concluir señalando que la Suprema Corte de Justicia, a través de sus ejecutorias, imputa las responsabilidades del arrendatario en materia de incendios señaladas por los artículos 2435, 2437, 2439 del Código Civil vigente, en los artículos 1910 del mismo ordenamiento relativos a las obligaciones que nacen de los actos ilícitos. Estos dos últimos preceptos establecen que el que obrando lícita o ilícitamente o contra las buenas costumbres cause un daño a otro haciendo uso de mecanismos, instrumentos, aparatos o sustancias peligrosas por sí mismas, por la velocidad que desarrollen, por su naturaleza explosiva, por la corriente de energía eléctrica que conduzcan o por otra causa análoga, está obligado a repararlo, a no ser que demuestre que dicho daño se produjo por culpa o negligencia inexcusable de la víctima. En tal caso, al arrendatario, que es quien produjo el daño, solo puede eximirse de responsabilidad, según la Suprema Corte, si demuestra que el incendio provino de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción, conforme a lo dispuesto por el artículo 2435, quedando a nuestro juicio libre de responsabilidad si tomó las precauciones necesarias para evitar que el daño se propagara o que éste no haya comenzado en la parte que ocupa, según señalan los artículos 2436, 2438 del Código Civil.

2.—Industrias peligrosas: como consecuencia de lo anterior "El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria". (Artículo 2440).

3.—De más casos: Como señalamos anteriormente, el arrendatario responderá que los daños y perjuicios si no pone en conocimiento del arrendador en la mayor brevedad posible la necesidad de hacer las reparaciones

necesarias que requiere la cosa arrendada, así como toda usurpación o novedad dañosa que otra haya hecho contra ella. (Artículos 2415, 2419). **USO Y DISFRUTE DE LA COSA ARRENDADA.**—El Código Civil vigente (Artículo 2425, fracción III) dispone que el arrendatario está obligado a servirse de la cosa solamente para el uso convenido conforme a la naturaleza y destino de ella. A este respecto, la SUPREMA CORTE DE JUSTICIA ha sostenido que si “En el contrato de arrendamiento de inmuebles, si no se fija el destino que debe darse al bien, tal omisión sólo implica que conforme al artículo 2425 (fracción III) del Código Civil para el D. F., el arrendatario debe servirse de él conforme a su naturaleza y destino. Así, si en este caso, el arrendatario lo destina tanto a habitación como giro industrial, no puede decirse que falta al deber jurídico que le impone la fracción III del precepto citado, si el arrendador no prueba que por la naturaleza de la industria, la estructura y condiciones del local arrendado, se contraría su naturaleza al establecer en él giro industrial respectivo”.

EL MISMO TRIBUNAL SUPREMO DE LA NACION, establece que “El hecho de usar el arrendatario una parte del inmueble destinado a habitación como taller para una industria familiar, no implica un uso contrario al destino y naturaleza de la finca, ni que se haya dejado de usarla para el fin convenido en el contrato”.

De acuerdo con la opinión de Rafael de Pina, la obligación de servirse de la cosa arrendada conforme a la naturaleza y destino de la misma, no es una medida arbitraria que la ley establece al respecto en cuanto a las posibilidades de uso y disfrute por parte del arrendatario, sino que esto debe constituir una garantía para evitar que la cosa se deteriore o destruya por darle un uso inadecuado o distinto al convenido en el contrato.

Por tal motivo, el arrendador tendrá derecho a la rescisión del contrato de arrendamiento cuando haya violación del mismo, consistente en que el arrendatario no cumpliera con la obligación de usar y disfrutar de la cosa enajenada de la manera convenida si el inquilino le da un uso distinto a lo convenido. A este respecto, la Suprema Corte ha establecido en algunas ejecutorias diversos casos en los cuales procede la rescisión del contrato de arrendamiento por cambio de destino de la localidad arrendada y que a nuestro juicio hemos considerado como de mayor interés los siguientes:

“Para que se considere que hay variación en el uso de la cosa convenido

en el contrato de arrendamiento y por tanto, violación que dé causa a su rescisión, es necesario que ese cambio sea substancial, esto es, que afecte directamente el destino de la cosa o que el fin al que la misma haya sido destinada por las partes se altere de manera radical; así, por ejemplo, habrá violación cuando habiéndose convenido que el inmueble arrendado se use para habitación, se destine al comercio o a la inversa".

"Tampoco podrá considerarse que ha habido cambio en el uso, si la cosa sigue destinándose para habitación del arrendatario y su familia y que eventualmente se haya vendido al público una mercancía, no constituye, por tanto, causa suficiente para la rescisión del contrato de arrendamiento. Asimismo, en caso de que la actora ni siquiera explique en su demanda en qué consiste el cambio de destino, no hay base para determinar si ha habido o no cambio en el uso que afecte de manera radical el fin para el cual fue destinado el inmueble arrendado y, en estas condiciones, las declaraciones de los testigos referidas en forma un tanto vaga en algunas operaciones de compra y venta de muebles, son notoriamente insuficientes para el efecto; con mayor razón, si se tiene en cuenta que tratándose de una casa de huéspedes, es normal que se compren y vendan muebles para renovar el equipo, de modo que las ventas aisladas a las que se refieren los testigos, no demuestran un cambio de destino de la localidad. Por consiguiente, no es a la parte demandada a quien corresponde demostrar que no ha variado el uso de la localidad arrendada, sino que es a la parte actora a quien compete demostrar los hechos fundatorios de su acción, según dispone el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el D. F. y, en estas condiciones, la circunstancia de que la parte demandada no rinda prueba alguna eficaz para demostrar que no varió el uso fijado para la localidad arrendada, no implica que la parte actora no haya justificado su acción".

En resumen: "Para que haya contravención a lo contratado respecto al uso de la cosa arrendada que dé acción a la rescisión del contrato de arrendamiento, es necesario que el cambio del uso o destino sea diferente, de manera radical o substancial, pues de no ser así, no se incurre en incumplimiento".

Como consecuencia de lo anterior, el arrendatario no puede variar la forma de la cosa arrendada sin el consentimiento expreso del arrendatario y si lo hace debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la recibió, siendo además responsable de los daños y perjuicios. (Artículo 2441 del C. C. P. D. F., en relación con los Artículos 2106, 2107, 2110, re-

ferentes a la llamada "RESPONSABILIDAD CIVIL)". La recta interpretación del artículo 2441 del Código Civil para el D. F., conduce a la conclusión de que las obras a que se refiere, y que por cambiar la forma de la cosa arrendada, están prohibidas al arrendatario, deben ser definitivas y no provisionales, esto es, que sean instalaciones ancladas o empotradas en la casa. Por tanto, si se demanda la rescisión del contrato de arrendamiento, con fundamento en el mencionado artículo, en virtud de que el arrendatario construyó obras sin permiso del arrendador y la prueba de inspección practicada demuestra que en el predio arrendado existen vestigios o huellas de que se efectuaron las obras señaladas en la demanda, obras que no existían cuando el arrendatario entró en posesión de la casa, debe estimarse que las mismas fueron meramente provisionales y no definitivas, y por tanto, la causa de rescisión no existe.

Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. Por último, la ley presume en tal caso que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario. (Artículos 2442, 2443, del C. C. P. D. F.).

d.—REPARACIONES.—Como señalamos anteriormente, el arrendatario está obligado a hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio. (Artículo 2444, del C. C. P. D. F.).

En conclusión y como hemos venido expresando: Las obligaciones del arrendatario consistentes en el pago oportuno de la renta en la forma y tiempo convenidos desde el día en que recibe la cosa arrendada, así como el de servirse de la cosa enajenada solamente para el uso convenido conforme a la naturaleza y destino de ella, constituyen de manera recíproca los derechos fundamentales del arrendador y mediante los cuales, este último podrá exigir la rescisión del contrato de arrendamiento en caso de que el arrendatario no cumpliera con dichas obligaciones, con base en los principios generales de las mismas señaladas por el Código Civil vigente, teniendo a su vez derecho el arrendador a la rescisión del contrato por el subarriendo que el inquilino haya hecho de la cosa ajena, sin la autorización o consentimiento de sus dueños, como analizaremos más adelante al tratar el tema respectivo. (Artículos 2489, 2480 en relación con el ar-

título 2425 Fracciones I, III y con base en el artículo 1949 referente a la rescisión en las obligaciones recíprocas).

Por último, el arrendatario quedará obligado a responder de los daños y perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios, según expresamos al tratar de las responsabilidades de este último, así como al uso y disfrute de la cosa en cuanto a su forma y con base en la llamada "RESPONSABILIDAD CIVIL" regulada por el Código de la materia. (Artículos 2425 Fracción II y 2441 en concordancia con los artículos 2107, 2110).

Por su parte, el arrendador quedará constreñido a la entrega de la cosa con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido y durante el tiempo fijado en el contrato, pues a falta de convenio, deberá entregar la cosa tan pronto fuere requerido por el arrendatario, debiendo por tanto, conservar la cosa enajenada en el mismo estado durante todo el tiempo del contrato, garantizando el uso o goce pacífico de la misma y haciendo para ello todas las reparaciones necesarias, urgentes e indispensables (Artículos 2412, 2413). Por último, el arrendador deberá responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento que impidan el uso o goce de la misma, salvo prueba en contrario (Artículo 2412 Fracción V, en relación con el artículo 2421); así como también deberá responder de la evicción al enajenar la cosa arrendada, aunque no se haya estipulado en el contrato (Artículo 2484 con base en el artículo 2120 referente a la evicción y saneamiento).

Pues de no cumplir el arrendador con las obligaciones anteriormente señaladas, el inquilino tendrá recíprocamente derechos tales, como el de exigir la rescisión del contrato de arrendamiento, el de pedir la disminución parcial de la renta o a no pagar el precio total de la misma, más el resarcimiento de daños y perjuicios o bien, de recurrir ante el juez para que coaccione al propietario a cumplir lo que por su parte le incumba (Artículos 2416, 2417, 2420, 2421, 2431, 2432, 2445, etc.), siendo en este caso el arrendamiento un contrato bilateral y oneroso en el cual y como dejamos expresado existe un enlace entre las prestaciones que se deben las partes contratantes, quienes se obligan recíprocamente y en el que se estipulan provechos y gravámenes análogos en favor de quienes lo celebran (arrendador y arrendatario) y en beneficio de la cosa o riqueza enajenada en cuanto a su uso y disfrute.

VI.—ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS, RUSTICAS Y DE BIENES MUEBLES.

Siguiendo las reglas de nuestro estudio, referentes al análisis histórico jurídico del contrato de arrendamiento enfocado al problema de las rentas congeladas, y prórroga de contratos de arrendamiento en favor de los inquilinos desprotegidos, sólo trataremos en este inciso lo relativo a las fincas urbanas, excluyendo el análisis de las fincas rústicas y de los bienes muebles o alquileres, ya que el Decreto de Diciembre 24 de 1948 para el D. F., actualmente en vigor, solamente regula lo referente a las viviendas o fincas urbanas y que, al ser objeto del presente estudio, por su trascendencia social, analizaremos más adelante.

FINCAS URBANAS.—La legislación sobre este tipo de viviendas ha sido objeto de múltiples cuidados, dada la trascendencia social que representa el problema de la vivienda en la actualidad y que debido a la explosión demográfica, es cada vez mayor la demanda de habitaciones que requieren toda clase de servicios, propios de una urbe para que quienes habiten en ellas, lo hagan en óptimas condiciones de salud e higiene.

Por tal motivo y en favor de la salud del arrendatario, "No podrá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas en el Código Sanitario", ya que el arrendador que no hiciere las obras necesarias ordenadas por la Secretaría de Salubridad y Asistencia para que una localidad sea habitable e higiénica, será responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa. El derecho de cobrar la indemnización por parte de los arrendatarios proveniente de dicha responsabilidad, no es renunciable. (Artículos 2448, 2449, 2451 del C. C. P. D. F.).

Como señalamos al tratar sobre el pago de la renta y referente a las fincas urbanas, ésta deberá hacerse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de cien pesos, por quincenas vencidas si el pago es de sesenta a cien pesos y por semanas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos. En caso de que la renta no exceda de veinticinco pesos mensuales, es potestativo para el arrendatario el dar fianza o substituir dicha garantía con el depósito de un mes de renta.

Finalmente, el propietario no podrá rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para serlo. (Artículos 2452, 2450 del C. C. P. D. F.).

Por consiguiente, la regulación de las fincas urbanas expuestas en forma breve y en apego a lo dispuesto por la ley Civil vigente, reviste una importancia vital cada vez mayor en nuestros días, debido al requerimiento de casas o habitaciones que demanda el público al tratar de establecer su residencia en ciudades como en el Distrito Federal, en busca de mejores ingresos y de un medio de vida más adecuado, pero que por desgracia constituye un problema social difícil de resolver dadas las condiciones infrahumanas en las que viven quienes habitan dichos inmuebles, los cuales, muchos de ellos, carecen de los servicios públicos y de salubridad más indispensables, propios de una urbe (sistema de drenaje, agua potable, etc.) y que a su vez, muchas de estas viviendas se encuentran deterioradas en su mayor parte, debido al mal uso que sus habitantes hacen de ellas, quienes en su mayoría viven en grandes conglomerados con sus familiares y cuyas habitaciones son sumamente reducidas, pagando por ello pequeñas rentas, las cuales no son suficientes para hacer las reparaciones necesarias, urgentes e indispensables que requiere toda vivienda por parte de sus propietarios. Tal es el caso de cierto número de fincas urbanas ubicadas en el área metropolitana de la ciudad de México, cuyas rentas han sido congeladas por el Decreto de 1948 para el D. F. en favor de los inquilinos desprotegidos, quienes en su mayoría habitan en condiciones bastante deplorables, en cuanto a que son personas de escasos recursos, teniendo en cuenta que muchas de las casas habitaciones han sido destinadas en una parte para establecer en ellas pequeños talleres o comercios con el fin de que dichos inquilinos obtengan ingresos económicos necesarios para su subsistencia y la de sus familias; asimismo, muchos de estos inmuebles han sido subarrendados por piezas como un medio idóneo de satisfacer las necesidades económicas de los inquilinos, fomentando a su vez el problema social de la promiscuidad en favor de quienes habitan en dichos inmuebles ó subarrendatarios, como analizaremos más adelante.

Por consiguiente, la regulación de las líneas urbanas expuestas en forma breve y en apego a lo dispuesto por la ley Civil vigente, cubre una amplia gama vital cada vez mayor en nuestros días, debido al crecimiento de casas o habitaciones que demanda el público al tratar de establecer su residencia en ciudades como en el Distrito Federal, en zonas de reciente industria y de sus alrededores.

VII.—TERMINO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Según el Código Civil para el D. F., el contrato de arrendamiento puede terminar: (Artículo 2483)

- I.—Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.
- II.—Por convenio expreso.
- III.—Por nulidad.
- IV.—Por rescisión.
- V.—Por confusión.
- VI.—Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.
- VII.—Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.
- VIII.—Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Con relación a la fracción primera de este artículo, si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluirá en el día prefijado sin necesidad de desahucio; si no se ha señalado tiempo expresamente determinado, el arrendamiento concluirá a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico (Artículos 2484, 2478, del C. C. P. para el D. F.).

Dado el aviso previo y cuando se trate de predios urbanos, el arrendatario está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457, 2458. (Artículo 2479).

Tal y como expresamos al tratar sobre los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario, vencido un contrato de arrendamiento, ten-

drá derecho el inquilino a que se le prorrogue hasta por un año dicho contrato, siempre que esté al corriente en el pago de la renta; en este caso, el arrendador podrá aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trata hayan sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento; quedan exceptuados de la obligación de prorrogar dicho contrato, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido. (Artículo 2485). Según criterio de la Suprema Corte de Justicia, este precepto del Código Civil vigente no se considera derogado por el decreto del 24 de diciembre de 1948 (Artículo 2o. Fracción II), tal y como analizaremos más adelante al respecto.

Ahora bien, "El Derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse cuando todavía esté en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse. De esta forma, el artículo 2485 del Código Civil para el D. F., el cual dispone que vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato, solo será aplicable cuando se trate de arrendamientos por tiempo determinado".

Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el uso y goce del predio y este fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba. Si el predio fuere rústico se entenderá renovado el contrato de arrendamiento por otro año. (Artículos 2487, 2486 del C. C. P. para el D. F.).

Como señalamos anteriormente, tanto la rescisión como la nulidad son causas mediante las cuales puede darse por concluido el contrato de arrendamiento. (Artículo 2483 Fracción III, IV).

Con relación al primer caso, la rescisión del arrendamiento puede llevarse a cabo tanto por el arrendador como por el arrendatario por las causas que ya hemos expresado con anterioridad. Véase lo referente a los derechos y obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento. (Artículos 2489, 2416, 2420, 2421, 2431, 2432, 2445, 2490, 2492).

Ahora bien, el contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido (Artículo 2408).

Tampoco dicho contrato se rescindir  por la transmisión de la propiedad del predio arrendado. A este respecto, el Código Civil para el D. F. dispone que si: "Durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificara la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente, ante notario o ante dos testigos, haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aun cuando algún haber pagado al primer propietario, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento. (Artículo 2409).

Podemos fundamentar este precepto respecto de lo que la ley establece referente a la transmisión de las obligaciones, en su capítulo: "Cesión de Derechos", mediante la cual, el acreedor, que en este caso es el arrendador o propietario, transfiere a un tercero o cesionario los derechos que tiene contra su deudor o arrendatario, sin que para ello se requiera del consentimiento de este último; pues en tal virtud, el deudor o arrendatario no podrá alegar contra el tercero o cesionario que el derecho no podía cederse porque así se había convenido, siempre que dicho convenio conste en el título constitutivo del derecho, a menos que la cesión hecha est  prohibida por la ley, que se haya convenido en no hacerla o no lo permita la naturaleza del derecho. Para que el tercero o nuevo acreedor pueda ejercitar sus derechos contra su deudor o arrendatario, deberá hacer a éste último la notificación de la cesión, ya sea judicialmente; ya en lo extrajudicial, ante dos testigos o ante notario, pues de no hacerse tal notificación al deudor, éste se librar  pagándole a su acreedor primitivo; una vez hecha la notificación, el deudor no se librar  sino pagándole al tercero o cesionario, que en este caso será el nuevo arrendador. (Artículos 2029, 2030, 2036, 2040, 2041, del C. C. P. para el D. F. referentes "a la cesión de derechos").

Por consiguiente y de acuerdo con lo resuelto por la Suprema Corte de Justicia, "Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento se verifica la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsiste en los términos del contrato, en razón de que no puede privarse de sus derechos al arrendatario sin causa legal y el dueño que vende, no puede dar lo que no tiene, o sea, el goce de la cosa; en este caso, el nuevo dueño del predio arrendado est  obligado a notificar al arrendatario el

cambio de propiedad en términos del artículo 2409 del Código Civil para el D. F., sin lo cual, el inquilino no incurre en mora en el cumplimiento de sus obligaciones y al arrendador subrogado; por tanto, si el arrendatario paga las rentas a su arrendador primitivo, quedará librado de su obligación correlativa".

Por último, si la transmisión de la propiedad del predio arrendado se hiciera por causa de utilidad pública, el contrato de arrendamiento se rescindirá, debiendo ser indemnizados tanto el arrendador como el arrendatario conforme a lo dispuesto por la ley federal de expropiación, dándose en este caso por terminado el arrendamiento por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública, tal y como señala el Código Civil vigente en su artículo 2483 (Fracción VII). (Artículo 2410) a este respecto. La Suprema Corte también ha sentado que "Cuando la transmisión de la propiedad del predio arrendado se haga por causa de utilidad pública, por ser esta preferente a la privada, se justifica que el contrato de arrendamiento no subsista, sino que se rescinda, otorgando tanto al arrendatario como al arrendador el derecho de ser indemnizados conforme a lo que establezca la ley Federal de Expropiación, tal como lo dispone el artículo 2410 del Código Civil vigente. En tal sentido, la autoridad judicial intervendrá para determinar el monto de la indemnización correspondiente cuando éste se discuta y conforme al artículo 17 de la ley de expropiación, cuya resolución en contra, no opera ningún recurso, procediéndose de esta manera al otorgamiento de la escritura respectiva, la cual será firmada por los interesados o en su rebeldía por el juez; pero ni en este caso, ni en el de conformidad de los expropiados con el importe de la indemnización y escrituración correspondiente, es el acto de otorgamiento de la escritura, el que constituye la transmisión de la propiedad".

Con relación a la nulidad del contrato, como causa por la cual puede darse por terminado el arrendamiento, se considera expresada específicamente a nuestro juicio por el Decreto del 24 de diciembre de 1948 en su artículo noveno, como analizaremos más adelante al tratar sobre la ley respectiva.

En caso de que el predio dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento subsistirá, a menos que aparezca que se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluido (Artículo 2495). Finalmente, hay juristas que consideran que el desahucio es también una

causa de terminación del contrato de arrendamiento; pues quienes así lo entienden, confunden la causa de terminación del contrato con el medio idóneo para obtener el reconocimiento judicial de la causa y, por consiguiente, la declaración mediante sentencia que haga posible el desalojamiento del arrendatario incumplido, como sería en este caso el incumplimiento de la obligación del pago oportuno de la renta. Por tanto, el desahucio es el acto procesal del órgano jurisdiccional mediante el cual se procede a hacer efectiva la eficacia de la sentencia ejecutoria de condena recaída en el juicio del mismo nombre. El juicio de desahucio (también llamado "de lanzamiento" en los medios forenses y cuyo acto de ejecución procesal se encuentra regulado por los preceptos del Código de Procedimientos Civiles para el D. F. — Artículos del 489 al 499 —) pertenece a la clase de los juicios ejecutivos y no constituye por tanto una causa de terminación del contrato de arrendamiento, ya que como señalamos antes y compartiendo la opinión del jurista Rafael de Pina, se trata aquí de un acto meramente procesal del órgano jurisdiccional cuya sentencia ejecutoria hace posible la aplicación del Derecho Positivo, referente a la desocupación o desalojamiento forzoso del inquilino del predio arrendado, en caso de que este no cumpliera sus obligaciones como tal, conforme a lo dispuesto por la ley de la materia, independientemente de las causas de terminación del contrato ya expuestas con anterioridad (también conforme a la Ley vigente) y que las partes contratantes pueden llevar a cabo mediante la celebración de un convenio entre sí, por el cual pueden extinguir sus derechos y obligaciones sin la necesidad previa de recurrir a tal resolución judicial.

Esto es por lo que toca al contrato de arrendamiento, que a nuestro juicio hemos considerado como el punto de partida del presente estudio referente al análisis histórico jurídico del mismo, enfocado al problema de las Rentas Congeladas y Prórroga de contratos de arrendamiento en favor de los inquilinos desprotegidos en el D. F., desde sus orígenes hasta la presente Legislación Inquilinaria, cuyo Decreto, promulgado el 24 de diciembre de 1948, se encuentra actualmente en vigor.

arrendador quien ha celebrado el contrato de arrendamiento, quien en este caso no puede subarrendar la cosa sin consentimiento del arrendador, que a su vez tendrá derecho de pretender la rescisión del contrato si el arrendatario subarrendó la cosa sin obtener su consentimiento, más el pago de daños y perjuicios. (Artículos 3154 y 3010 de los Códigos Civiles de 1870 y 1884).

CAPITULO II

CONTRATO DE SUBARRIENDO

I.—ANTECEDENTE HISTORICO

Desde este punto de vista, creemos a nuestro juicio que el subarriendo no ha constituido más que una derivación del contrato de arrendamiento debido a la poca importancia histórica que ha tenido, en comparación de la que reviste en la actualidad por los motivos que expresaremos oportunamente al abordar el aspecto jurídico del contrato en cuestión, dada también la poca información que hemos obtenido respecto de esta figura en su parte histórica.

Por consiguiente, sólo nos concretaremos a señalar que el subarriendo ya era contemplado a nuestro entender y de manera sui géneris por el Antiguo Derecho Romano como una forma de cesión de contrato de arrendamiento, lo cual sirvió de modelo para la Legislación Civil Europea, que otorga al arrendatario la facultad de subarrendar la cosa arrendada en todo o en parte sin necesidad de obtener el consentimiento del arrendador. A este respecto y siguiendo la tradición romana, el Código de Napoleón ya establecía expresamente que el "Arrendatario tenía derecho de subarrendar y también el de ceder su arriendo a otro si no se le había prohibido la facultad, la cual podría ser prohibida en todo o en parte, siendo por tanto esta cláusula siempre de rigor. (Artículo 1717).

Nuestra Legislación Civil, en cambio, se separó de lo dispuesto por el Derecho Romano y por el Código Francés, estableciendo que el "arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo ni en parte sin consentimiento del arrendador y si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios". (Artículos 3118 y 2986 de los Códigos Civiles de 1870 y 1884 para el D. F.).

En opinión del Jurista mexicano Manuel Mateos Alarcón, este principio fue adoptado en virtud de que la justicia quizá esté de parte del

arrendador, quien ha celebrado el contrato de arrendamiento atendiendo de preferencia a las circunstancias personales del arrendatario, quien en este caso no puede subarrendar la cosa sin contravenir la voluntad del arrendador, que a su vez tendrá derecho de pretender la rescisión del contrato si el arrendatario subarrienda la cosa sin obtener su consentimiento, más el pago de daños y perjuicios que sufiere. (Artículos 3144 y 3010 de los Códigos Civiles de 1870 y 1884).

Como consecuencia de todo esto, los ordenamientos antes citados ya establecían que si el "subarriendo se hiciera en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario sería responsable al arrendador como si él mismo continuase en el uso o goce de la cosa; a su vez, si el "Arrendador aprobaba expresamente el contrato especial del subarriendo, el subarrendatario quedaría subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario; a no ser que por convenio se acordare otra cosa" (Artículos 3118, 3119, 3121, 2986, 2987 y 2989, respectivamente), teniendo en este caso derecho el arrendador a exigir la rescisión del contrato de arrendamiento si el subarrendatario no cumpliera con la obligación impuesta por los artículos 3092 y 2960 (Fracc. II respectivamente), siendo además responsable de daños y perjuicios". (Artículos 1823, 2991, 1844 y 3010 Fracc. III respectivamente).

Tal principio sigue siendo sostenido por nuestro Código Civil vigente, que al igual que los Códigos Civiles antes mencionados, otorgan al arrendatario capacidad especial para subarrendar, además de la capacidad general para contratar, con base en el principio establecido por el presente ordenamiento referente a la llamada "Cesión de Deudas", siendo de esta manera la capacidad para subarrendar la otorgada por el arrendador dividida en autorización general y en autorización especial y teniendo por consiguiente el arrendador facultad de rescindir el contrato de arrendamiento en caso de que el subarriendo se lleve a cabo sin su consentimiento como expresaremos a continuación (Artículos 2480, 2481, 2482 y 2489 Fracc. III del C. C. v. para el D. F.).

Para nuestra legislación vigente y sustentando el segundo criterio, el arrendatario, así como la cesión de las obligaciones del arrendatario, requieren un consentimiento expreso del arrendador, con base en lo establecido en los principios generales de las obligaciones, tal como se observa en el artículo 2057 del Código Civil para el D. F., referente a la cesión de obligaciones.

II.—CONCEPTO Y OBJETO DEL CONTRATO DE SUBARRIENDO:

a).—Puntos de vista.

b).—Concepto y objeto del subarriendo con referencia a la legislación Civil Mexicana.

a).—Puntos de vista: El contrato de subarriendo es en realidad un nuevo arrendamiento de cosa ya arrendada, es decir, un contrato superpuesto a otro contrato.

Para Mesineo, el subarriendo es una figura de subcontrato que consiste en un arrendamiento por sí mismo en el cual, el arrendatario se vuelve subarrendador.

Este contrato no se encuentra admitido en todas las legislaciones civiles de manera uniforme; para ello, existen principalmente dos criterios legales al respecto; el de permitir el contrato de subarriendo, salvo pacto en contrario y el de permitirlo únicamente previa autorización expresa otorgada por el arrendador.

Así, por ejemplo: El Código Civil Italiano y con apego al primer criterio, establece en su artículo 1594 que el arrendatario, salvo pacto en contrario, tiene la facultad de subarrendar la cosa que se le ha arrendado, pero que no puede ceder su contrato de arrendamiento sin el consentimiento del arrendador, agregando además que en tratándose del subarriendo de cosa mueble, el inquilino debe estar autorizado por el arrendador o estar consentido por los usos. Por su parte, el Código Civil Alemán (Artículo 549) prohíbe el subarriendo cuando no está admitido expresamente en el contrato de arrendamiento, pero concede al arrendatario el derecho a la

rescisión del contrato, cuando habiendo propuesto el arrendador un subarrendatario idóneo lo rechace sin motivo fundado, sin que para ello le cause perjuicio alguno.

Para nuestra legislación vigente y sustentando el segundo criterio, el subarriendo, así como la cesión de las obligaciones del arrendatario, requieren para su realización del consentimiento expreso del arrendador, con base en lo establecido en los principios generales de las obligaciones, referente a la cesión de deudas, mediante la cual, el deudor no podrá ceder o transmitir a otro sus derechos y obligaciones, sino mediante el consentimiento expreso o tácito de su acreedor, debiendo por tanto el deudor sustituto ejecutar los actos que debería llevar a cabo el deudor primitivo, siempre que sean a nombre propio y no en su representación. (Artículos 2051, 2052 del Código Civil para el D. F., referentes a la cesión de deudas).

b).—Concepto y objeto: El subarriendo es un contrato en virtud del cual el arrendatario o subarrendador, enajena la cosa ya arrendada a un tercero o subarrendatario. El Código Civil vigente, más que definir el contrato de subarriendo, dispone que el arrendatario no podrá subarrendar la cosa arrendada, en todo ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; pues si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios que ocasionen. (Artículo 2480, en relación con el artículo 2425 Fracción II y con base en el Artículo 2051 del C. C. P. para el D. F.).

Tal y como expresamos anteriormente, el subarriendo llevado a cabo sin el consentimiento expreso del propietario del local o habitación arrendada, así como la cesión de los derechos y obligaciones del arrendatario, son además causa de rescisión del contrato de arrendamiento (Artículo 2489 Fracción III del Código Civil y Artículo 7o. Fracciones II, III del Decreto de 1948 para el D. F.), recayendo por tanto, la carga de la prueba del subarriendo sobre el arrendador que afirma su existencia.

La autorización del subarriendo puede ser general o especial.

La autorización para subarrendar es general, cuando subsiste la responsabilidad del arrendatario frente al arrendador, por lo que en este caso nos encontramos ante dos contratos: El de arrendamiento y el de subarriendo, dado que éste no destruye a aquel. A este respecto, el Código Civil vigente dispone que si el subarriendo se hiciere en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador, como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa.

(Artículo 2481). La autorización en el subarriendo se considera especial, cuando el contrato de arrendamiento se extingue, quedando a su vez el arrendatario librado de las obligaciones derivadas del mismo, que pesan en lo sucesivo sobre el subarrendatario. Desde este punto de vista, el Código Civil vigente también dispone que si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa. (Artículo 2482).

Al igual que en el contrato de arrendamiento, el contrato de subarriendo también tendrá por objeto la cosa que el obligado debe dar, consistente en la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta por parte del deudor o arrendatario, a su vez ya enajenada por su propietario o arrendador, así como el pago de un precio cierto por parte de un tercero (o subarrendatario que es a quien se le concede el uso y disfrute de lo ya enajenado, quedando este último a su vez obligado a servirse de la cosa subarrendada para el uso convenido en el contrato, pudiendo el subarrendatario sustituirse en los derechos y obligaciones del arrendatario y quedando estrechamente vinculado para con el arrendador en caso de que este último autorice el contrato especial del subarriendo, salvo convenio en contrario. Por tal motivo, el subarriendo, como contrato de cesión de uso y disfrute al igual que el arrendamiento, pertenece a las obligaciones de dar, existiendo por tanto, una reciprocidad mutua en cuanto a los derechos y obligaciones de quienes lo celebran (arrendador, arrendatario o subarrendador y subarrendatario), teniendo en cuenta, por último, que el consentimiento y el objeto constituyen los elementos esenciales e indispensables para que el contrato de subarriendo pueda existir y así poder llegar a surtir sus respectivos efectos en favor de las partes contratantes y en provecho de la cosa ya subarrendada.

(Artículo 2481). La amortización en el subarriendo se considera especial cuando el contrato de arrendamiento se extingue, quedando a su vez el arrendatario obligado de las obligaciones derivadas del mismo, que pesan en el subarrendatario. Desde este punto de vista, el Código Civil vigente también dispone que el arrendatario puede subarrendar.

III.—ELEMENTOS DEL SUBARRIENDO: El contrato especial de subarriendo, al igual que el contrato de arrendamiento, tiene los mismos elementos esenciales y obligaciones del arrendamiento, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa. (Artículo 2481)

a).—Elementos personales. Al igual que en el contrato de arrendamiento, también tendrá por objeto la cosa que el arrendatario subarrenda a un tercero, en la misma forma que el arrendamiento, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa.

b).—Elementos reales. El objeto del subarriendo es la cosa que el arrendatario subarrenda a un tercero, en la misma forma que el arrendamiento, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa.

c).—Elementos formales. El elemento formal del subarriendo está determinado con sujeción a las mismas normas que rigen en relación con el contrato de arrendamiento. (Artículos 2406, 2407 del C. C. P. para el D. F.).

a).—Elementos personales: Son elementos personales del contrato de subarriendo: El arrendador, el arrendatario, subarrendador o locatario y el subarrendatario, también llamado sublocatario. La capacidad para ser parte de este contrato es la misma que se exige para el arrendamiento, tal y como expresamos al tratar sobre el contrato de referencia.

b).—Elementos reales: Al igual que en el contrato de arrendamiento, son elementos reales del subarriendo la cosa que en este caso es subarrendada y el precio, que, como en el arrendamiento, podrá pagarse en dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal de que sea cierta y determinada. Podemos afirmar que el precio en el subarriendo es normalmente superior al convenido en el arrendamiento, pues el beneficio de quien subarrienda estriba precisamente en obtener una ganancia consistente en la diferencia entre lo que él paga como renta al arrendador y en lo que el inquilino recibe como pago de renta por parte del subarrendatario.

(b) — Naturaleza Jurídica: El subarriendo es un contrato de idéntica naturaleza que el de arrendamiento del cual toma su origen. Ya que como se verá en algunos casos, consiste en el arrendamiento de la cosa a un vez ya arrendada. A este respecto, la doctrina más extendida y general entre los civilistas afirma que el contrato de subarriendo debe considerarse como un contrato de arrendamiento, con una relación jurídica que se establece entre el subarrendador y el subarrendatario, en cuanto a sus derechos y obligaciones, más que una relación directa e inmediata sobre la cosa ya arrendada.

IV.—CLASIFICACION, NATURALEZA JURIDICA Y EXTENSION DEL SUBARRIENDO:

- a).—Clasificación.
- b).—Naturaleza Jurídica.
- c).—Extensión.

a).—Clasificación: Podemos clasificar al contrato de subarriendo de la siguiente manera:

1.—A nuestro juicio, es un contrato accesorio, ya que para su existencia depende de la celebración de un contrato definitivo, como es el de arrendamiento; pues, como hemos señalado, el subarriendo está considerado como un contrato superpuesto a otro contrato, en opinión de Rafael de Pina o como una figura de subcontrato, en opinión de Mesineo, por la misma razón que hemos expresado al respecto.

2.—Por su sinalagma, es un contrato bilateral, puesto que las partes contratantes se obligan recíprocamente: (subarrendador y subarrendatario, cuando existe autorización general en el subarriendo o bien, arrendador y subarrendatario, cuando hay autorización especial al celebrar dicho contrato). (Artículos 2481, 2482 del C. C. P. para el D. F.).

3.—También es un contrato oneroso, ya que las partes contratantes pueden estipular provechos y gravámenes recíprocos.

4.—Al igual que en el contrato de arrendamiento, el subarriendo es un contrato conmutativo, en virtud de que las prestaciones debidas son ciertas desde el momento en que las partes celebran dicho contrato, de tal suerte que ellas mismas pueden valorar las pérdidas o ganancias que éste les cause.

5.—Es un contrato duradero o de tracto sucesivo, ya que su cumplimiento se realiza a través de varios actos.

6.—Por último, es un contrato generalmente formal y temporal en vista de que se encuentra igualmente regulado con sujeción a las normas que rigen sobre el contrato de arrendamiento.

b).—Naturaleza Jurídica: El subarriendo es un contrato de idéntica naturaleza que el de arrendamiento del cual toma su origen, ya que como señalamos antes, consiste en el arrendamiento de la cosa a su vez ya arrendada. A este respecto, la doctrina más extendida y general entre los civilistas afirma que el contrato de subarriendo debe atribuirse una naturaleza estrictamente personal y no real, ya que al igual que en el contrato de arrendamiento, existe una relación jurídica entre las partes contratantes en cuanto a sus derechos y obligaciones, más que una pretensión o poder directo e inmediato sobre la cosa ya arrendada por parte del subarrendatario, por los razonamientos expuestos con anterioridad al tratar sobre la naturaleza jurídica del arrendamiento.

c).—Extensión: El subarriendo, en cuanto a su extensión, puede calificarse de parcial o total según que la cosa arrendada, sea a su vez subarrendada en una parte o en su totalidad. Mesineo considera que el subarriendo es total, cuando el arrendatario concede a otro gozar en unión de él, de la cosa enteramente arrendada por el mismo y es parcial cuando el arrendatario concede a otro el goce de una parte determinada de la cosa arrendada. A este respecto, el subarriendo en la actualidad ha ido cobrando mayor preponderancia, sobre todo en las grandes urbes, como en el D. F. en donde la carestía y la escasez de la vivienda es cada vez mayor, debido a la cantidad de población asignada en los locales destinados a habitación, los que, al ser arrendados por personas o familias, son después subarrendados por piezas creando una promiscuidad verdaderamente lamentable, casi siempre desde el punto de vista moral, por parte de quienes habitan dichos inmuebles en su mayoría en condiciones sumamente deplorables, constituyendo de esta manera una fuente de ingresos para subsistir a las necesidades de los subarrendadores.

Tal situación se refleja en una vasta zona comprendida en el área metropolitana de la ciudad de México, en donde existe un gran número de casas o viviendas habitadas en su mayoría por inquilinos de escasos recursos que pagan por ello pequeñas cantidades de renta conforme al decreto que prorrogó los contratos de arrendamiento por tiempo indefinido, creando de esta manera las llamadas rentas congeladas en favor de los arrendatarios desprotegidos, ya sean personas o familias, quienes, a su vez, muchas de ellas han obtenido grandes beneficios económicos mediante el subarriendo parcial o por piezas de dichas viviendas, dando lugar con esto a un problema mayúsculo en el ámbito socio-económico, tal y como analizaremos al tratar más adelante sobre el mencionado decreto de 1948, actualmente en vigor.

todo distinto, pues, como hemos expresado antes, las relaciones entre el arrendador y el subarrendatario se considerarán más estrechas cuando exista una autorización expresa en el subarriendo, de lo contrario el subarrendatario se entenderá obligado a cumplir con el arrendador, en el mismo modo que el arrendador se obliga a cumplir con el propietario.

V.—RELACIONES DERIVADAS DEL SUBARRIENDO:

En este inciso nos referimos a las relaciones que existen entre el arrendador y el subarrendador, entre el subarrendador y el subarrendatario, así como entre el arrendador y el subarrendatario.

Las relaciones entre el arrendador y el subarrendador son las mismas que se desprenden legal o naturalmente de lo pactado entre ambos y que derivan del contrato de arrendamiento, pues, como expresamos anteriormente, dicho contrato no sufre alteración alguna en virtud del subarriendo. A este respecto, el Artículo 1595 del Código Civil Italiano dispone que el "arrendador sin perjuicio de sus derechos frente al arrendatario, tiene acción directa contra el subarrendatario para exigir el precio del subarrendamiento sin que éste sea todavía deudor desde el momento de la demanda judicial y para constreñir a cumplir todas las obligaciones derivadas del subarriendo".

Las relaciones entre el subarrendador y el subarrendatario serán las que se desprenden legal y naturalmente de lo estipulado entre ambos y que no tiene que ser forzosamente idéntico a lo pactado en el contrato de arrendamiento, pudiendo establecerse condiciones diferentes.

Por lo que toca a las relaciones entre el arrendador y el subarrendatario, según dice Castán, que al ser el arrendamiento primitivo y el subarriendo contratos distintos, no debería existir relación alguna entre partes, pero que, sin embargo, el subarrendatario sin menoscabo de su obligación para con el subarrendador, queda obligado a favor del arrendador por todos los actos que se refieren respecto al uso y conservación de la cosa arrendada, así como por el importe del precio convenido en el subarriendo.

Respecto a este último punto y de acuerdo con nuestra legislación vigente, las relaciones existentes entre el arrendador y el subarrendatario se considerarán más o menos estrechas, según la clase de autorización que haya otorgado el arrendador en el momento de la celebración del subarriendo, no obstante que este contrato y el de arrendamiento se hayan celebrado de

modo distinto, pues, como hemos expresado antes, las relaciones entre el arrendador y el subarrendatario se consideran más estrechas cuando existe autorización especial en el subarriendo, dado que el arrendatario o subarrendador se sustituye en los derechos y obligaciones del subarrendatario, quedando este último estrechamente vinculado para con el arrendador; en cambio, cuando la autorización para el subarriendo es general, las relaciones entre el arrendador y el subarrendatario son menos rigurosas, en la medida de que el subarrendatario queda obligado a favor del arrendador por lo que se refiere al uso y conservación de la cosa arrendada, así como por el importe del precio convenido en el subarriendo, tal y como opina Castán al respecto, quedando, por tanto, el subarrendatario vinculado jurídicamente para con el subarrendador, cuya responsabilidad de este último subsiste frente al arrendador.

damiento, por más o menos como un comerciante transmite a su sucesor su derecho al fondo del comercio".

Bastante también ha variado las diferencias entre el subarriendo y la cesión de arrendamiento expresando lo siguiente: "El subarriendo es el dato diferencial entre el arrendamiento y la cesión de arrendamiento".

VI.—SUBARRIENDO Y CESIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO;

obstante las semejanzas que existen entre estas dos figuras, el subarriendo es de naturaleza jurídica distinta a la de la cesión del contrato de arrendamiento, por lo que tales figuras deben ser diferenciadas entre sí. Esta diferencia de naturalezas estriba en lo siguiente:

No obstante las semejanzas que existen entre estas dos figuras, el subarriendo es de naturaleza jurídica distinta a la de la cesión del contrato de arrendamiento, por lo que tales figuras deben ser diferenciadas entre sí. Esta diferencia de naturalezas estriba en lo siguiente:

El subarriendo es considerado en opinión de Rafael de Pina como un subcontrato, puesto que quienes lo celebran son calificados como locatario principal y sublocatario, que es a quienes, respectivamente, se les cede la cosa ya arrendada, por lo que, en este caso, el arrendatario principal sigue siendo inquilino sin que para ello sea calificado como un cedente que deje como sustituto a un cesionario, dando lugar con esto a dos contratos: El de arrendamiento y el de subarriendo, cuya existencia de este último depende forzosamente de la celebración del primero; en cambio, en la cesión del contrato de arrendamiento, el inquilino que es quien transmite su derecho de arrendamiento, se convierte en un cedente, siendo su causahabiente un cesionario de la primera eventualidad, cuyo nuevo individuo es a quien se le transfiere el objeto de la cesión, sin dar lugar más que a la existencia de un solo contrato que es el de arrendamiento.

A este respecto, Messineo opina que el arrendatario o consiente a otro gozar, en unión de él, de la casa entera arrendada por el mismo, o da otro el goce de una parte determinada de la cosa arrendada.

Josserand, en su opinión, ha señalado las diferencias existentes entre el subarriendo y la cesión de arrendamiento en los siguientes términos: "El subarrendamiento y la cesión de arrendamiento, tal y como son comprendidos por la Jurisprudencia y las doctrinas modernas, se oponen deliberadamente entre sí en cuanto a su naturaleza jurídica; el subarrendamiento, en cuanto a su terminología, es también una locación o un arrendamiento que se injerta en el arrendamiento primitivo; la cesión de arrendamiento es, en cambio, una cesión de crédito o mejor dicho, una cesión de contrato, en la que el arrendatario transmite al cesionario su derecho de arren-

damiento, poco más o menos, como un comerciante transmite a su sucesor su derecho al fundo del comercio”.

Bazarte Cerdán también ha señalado las diferencias entre el subarriendo y la cesión de arrendamiento expresando lo siguiente: “... Estimamos que el dato diferencial entre el subarriendo y la cesión estriba en su naturaleza en la percepción económica; en el primero, se devengan las prestaciones pactadas con regularidad y durante el tiempo convenido, existiendo siempre en el subarriendo el pago de las prestaciones; en cambio, en la segunda, esto es, en la cesión, al celebrarse el convenio se entrega una sola cantidad determinada como pago de ella, pudiendo existir la cesión en forma gratuita en la que falta el dato económico; verificándose la cesión para siempre y no estando sujeta a plazo como el subarrendamiento...”

El tratadista español Valverde opina a este respecto que el “Subarriendo supone un nuevo arrendamiento, convirtiendo al arrendatario en arrendador, sin que este último se desligue por completo del arrendamiento primitivo, en tanto que en la cesión de arrendamiento, el cesionario se coloca en el lugar del cedente, continuando el arrendamiento en las mismas condiciones y quedando el arrendatario originario, en virtud de la cesión de su derecho, completamente desligado de responsabilidad con quien arrendó la cosa”.

Colin Capitant también ha manifestado como diferencias que existen entre el subarriendo y la cesión del contrato de arrendamiento las siguientes:

a).—“El subarrendamiento es un arrendamiento estipulado entre el inquilino principal que obra como arrendador y un nuevo arrendatario que es el subinquilino; la cesión de arrendamiento es una cesión de crédito que transmite al cesionario los derechos que tenía el arrendatario primitivo contra el propietario de quien el cesionario, a diferencia del subinquilino, puede exigir el cumplimiento del contrato de arrendamiento.

b).—En el caso del subarriendo, las cláusulas de los dos contratantes pueden ser diferentes; en el de cesión, por el contrario, el cesionario no puede tener más derechos ni más restringidos que los del arrendatario, sucesor.

c).—La cesión de arrendamiento tiene forzosamente que alcanzar a la totalidad de la cosa arrendada; el subarriendo puede ser total o parcial.

d).—Siendo el cesionario del derecho de arrendamiento en relación con el arrendatario primitivo no un inquilino, sino un comprador, no puede

exigir de él, que lleve a cabo las obras de reparación que el inmueble necesite; contrariamente, el subinquilino puede exigir que el inquilino principal (arrendador suyo) que conserve y mantenga la cosa en condiciones de servir para el uso para el que fue arrendada.

En síntesis: El subarriendo y la cesión de arrendamiento son dos instituciones de naturaleza jurídica distinta, ya que el subarriendo es un arrendamiento como el primitivo sin que este último quede totalmente extinguido, existiendo, por tanto, una relación más o menos estrecha entre el arrendador y el arrendatario, independientemente de las relaciones que existan para con el subarrendatario, no obstante la clase de autorización que se haya otorgado para celebrar el contrato de subarriendo; en cambio, la cesión de arrendamiento constituye una enajenación (venta, donación, etc.) que tiene por objeto y crédito la transmisión del derecho de arrendamiento.

Al igual que el subarriendo, la cesión del contrato de arrendamiento no se encuentra admitida de manera uniforme en todas las legislaciones civiles. Así, por ejemplo: El Código Civil Italiano, al permitir el subarriendo, salvo pacto en contrario, prohíbe la cesión del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, a menos de que para ello el arrendador haya manifestado su consentimiento, agregando, además, que en el caso del subarriendo de cosa mueble, el inquilino deberá estar autorizado o estar consentido para los usos por el arrendador, por lo que dicho ordenamiento distingue con referencia al subarriendo y a la cesión de arrendamiento entre los bienes muebles y los inmuebles (Artículo 1594).

Entre los tratadistas españoles, tales como Clemente de Diego, Castán y de Castro, Espín Cánovas, Demófilo de Buen, etc. se ha discutido ampliamente la posibilidad legal de admitir la cesión de arrendamiento de acuerdo con el Código de su país. Clemente de Diego entiende que aunque el Código Civil Español sólo habla del subarriendo (Artículo 1550), de este silencio no puede deducirse que prohíbe la cesión de arrendamiento, la cual se encuentra sometida a las reglas generales. Castán I de Castro opina que la "cesión de derecho que engendra el arrendamiento es admisible a su juicio con fundamento en el artículo 1112 del Código Civil Español y que está sometida a las reglas generales, en tanto que la propia y verdadera cesión de arrendamiento no es admisible a su parecer, por oponerse a las reglas generales de la cesión de derechos el artículo 1253 del propio ordenamiento. Espín Cánovas señala que la posibilidad de admitir la cesión de arrendamiento en el derecho español es muy dudosa.

Finalmente, Demófilo de Buen estima que la cesión de arrendamiento puede llevarse a cabo, pero a condición de que el arrendador lo autorice.

Como señalamos en un principio, el Código Civil para el D. F. permite la cesión de arrendamiento al igual que el contrato de subarriendo, siempre y cuando haya autorización o consentimiento expreso por parte del arrendador (Artículo 2480, en relación con el artículo 2051, referente a la cesión de deudas), ya que de realizarse tales figuras, el propietario o arrendador tendrá derecho a exigir la rescisión del contrato de arrendamiento por el subarriendo total o parcial del inmueble sin su expreso consentimiento, así como por el traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin su expresa conformidad (Artículo 2489, Fracción III, del Código Civil para el D. F. y artículo 70, Fracciones II, III del Decreto del 24 de diciembre de 1948 para el D. F.) dicho Decreto equipara la cesión de arrendamiento al traspaso de los derechos que confiere dicho contrato.

Desde este punto de vista y del criterio sustentado por la Suprema Corte de Justicia, "No se considera que existe subarriendo o traspaso y por tanto, causa de rescisión del contrato de arrendamiento, cuando en la localidad arrendada habitan los integrantes del mismo grupo familiar que ha venido ocupándola desde la celebración del contrato, aunque aquel que figure como inquilino haya dejado de vivir allí, porque la protección de la prórroga es para el grupo familiar y no en provecho exclusivo de quien aparezca como arrendatario, ya que las personas que habitan el departamento, no entraron a ocuparlo por virtud de un subarriendo, un traspaso o cesión que les hubiere hecho la persona que celebró el contrato como inquilino, sino que el uso y goce de la localidad arrendada lo tienen en su calidad de familiares del arrendatario que han tenido ese uso y goce desde que se celebró el contrato, por lo que en tal caso, no debe existir causa de rescisión consistente en el subarriendo, traspaso o cesión, no obstante el hecho de que el inquilino haya dejado de habitar el departamento, pues en él continúan habitando las mismas personas que tenían derecho a ello por las razones anteriormente expuestas. . ."

Sin embargo, "Debe tomarse en cuenta que dicho criterio interpretativo establecido a nivel de Jurisprudencia, señala como requisito para la presunción negativa de la cesión o traspaso, el que se trata de familiares que han venido habitando la localidad arrendada desde la época anterior al abandono por parte del titular del contrato. . ."

Asimismo, la Suprema Corte de Justicia ha resuelto que el Decreto de 24 de diciembre de 1948, al referirse a los familiares del inquilino, no lo hace en un sentido limitado en función de determinado grupo de parentesco, sino que entiende por familia, al grupo social que hace vida en común, que forma un hogar y habita bajo un mismo techo, por lo que en este caso se entiende por familiares, a las personas que conviven con el inquilino en la casa arrendada, ya sean ascendientes o descendientes, colaterales, legítimos o naturales, esposos o concubinos, ya que tanto puede ser familiar un esposo o una esposa como un concubino o concubina y la ley protege a unos y a otros...

En síntesis, podemos concluir señalando, de acuerdo con lo expresado por el Tribunal Supremo de la Nación en favor del inquilino desprotegido, que el arrendador por ningún motivo tendrá derecho a rescindir el contrato de arrendamiento cuando el arrendatario haya entrado a ocupar la casa o local arrendado junto con sus familiares en el instante mismo en que se celebró dicho contrato, independientemente de que él, como inquilino, continúe o no habitando el inmueble, por lo que no debe hablarse en este caso de subarriendo o de cesión de contrato de arrendamiento que dé lugar a la rescisión del mismo, dado que aquí se trata de familiares o parientes que entraron a ocupar la casa o local arrendado junto con el inquilino desde el momento en que este último celebró el contrato con su arrendador, aunque posteriormente ya no continúe viviendo ahí, según el criterio establecido por dicho alto Tribunal respecto del Decreto del 24 de diciembre de 1948 para el D. F., el cual prorrogó por tiempo indefinido los contratos de arrendamiento existentes en aquel entonces, congelando las rentas de los mismos y cuya característica primordial consiste en proteger al inquilino y a los miembros de su familia que viven con él, como analizaremos al tratar sobre el mencionado Decreto.

Dicho lo anterior, el subarriendo y la cesión de arrendamiento son dos instituciones que por su similitud han sido tratadas conjuntamente por la Legislación Civil Mexicana, no obstante las diferencias que pueden existir entre una y otra en cuanto a su naturaleza jurídica, siendo principalmente el subarriendo, una figura bastante frecuente que ha cobrado una gran importancia en nuestros días, por lo que hubiere sido de desear que el Código Civil vigente, así como las demás leyes inquilinarias le dedicasen una mayor regulación que la que tiene actualmente, dado que constituye hoy en día un serio problema de carácter social y económico casi siempre

desde el punto de vista moral, como analizaremos al tratar sobre el problema actual de las rentas congeladas.

Esto es por lo que toca al contrato de subarriendo en su análisis Histórico Jurídico, que al igual que el contrato de arrendamiento hemos considerado a nuestro juicio, como el punto de partida que nos induce a entrar de lleno al tratar sobre el Decreto del 24 de diciembre de 1948 para el D. F. el cual engloba en su conjunto a estas dos figuras jurídicas de vital importancia.

El contrato de subarrendamiento es un contrato de arrendamiento por el cual el arrendatario cede a un tercero el uso y goce de un inmueble, o de una parte de él, para que éste lo use y goce como si fuera su propio. Este contrato se perfecciona por el consentimiento de las partes y el pago de una renta. El subarrendatario no adquiere la posesión del inmueble, sino que se limita a gozar de él. El contrato de subarrendamiento no puede celebrarse por un tiempo mayor que el que resta de vigencia al contrato principal. En caso de extinción del contrato principal, el subarrendamiento también se extingue. El subarrendatario no puede subarrendar el inmueble a un tercero. El contrato de subarrendamiento no puede celebrarse por un tiempo mayor que el que resta de vigencia al contrato principal. En caso de extinción del contrato principal, el subarrendamiento también se extingue. El subarrendatario no puede subarrendar el inmueble a un tercero.

PRORROGA DE CONTRATOS Y CONGELACION DE RENTAS

I) ANTECEDENTES HISTORICOS

El Decreto que prorrogó por tiempo indefinido los contratos de arrendamiento de las casas o locales que en el mismo se mencionan y que se encuentran comprendidos en el área urbana del Distrito Federal, tuvo su origen a raíz de la difícil situación por la que atravesó nuestro país al iniciarse la década de los años cuarentas y cuya crisis se acentuó todavía más, poco después de haber comenzado la segunda Guerra Mundial, en la que México tomó parte junto con los países aliados y en contra de las potencias del Eje.

Con tal motivo y debido al problema inflacionario que propició la elevación continua e inmoderada de los precios de los artículos de primera necesidad a consecuencia de la conflagración mundial, dejando en desventaja a las clases económicamente débiles o con escasos recursos, el Congreso de la Unión expidió un Decreto con fecha primero de Junio de 1942, y con base en los artículos 70 y 71 (Fracción I) de la Constitución General de la República y mediante el cual se suspendían las garantías individuales, otorgando facultades extraordinarias al Ejecutivo de la Unión para que pudiera legislar en lo sucesivo en todos los ramos de la Administración Pública, principalmente en materia económica, con apoyo también en lo dispuesto por los artículos 29 y 131 (párrafo segundo) de la propia Carta Magna.

Ante tal situación, el entonces Presidente de la República, Manuel Avila Camacho, haciendo uso de las facultades que le concediera el Congreso de la Unión mediante el Decreto antes mencionado, en su Artículo 5o. (Fracción 3), consideró que era necesario frenar el alza continua e inmoderada de los precios de los artículos de primera necesidad, protegiendo no solo el salario de las clases trabajadoras, sino el de los pequeños comerciantes, quienes en su mayoría se vieron perjudicados en cuanto a

la desproporción desmesurada entre la carestía de los satisfactores y el poco rendimiento de sus ganancias para obtenerlos, sino que también decidió proteger las rentas de las casas o locales que dichos trabajadores tenían necesidad de habitar u ocupar al ser personas de escasos recursos, teniendo en cuenta que tanto la alimentación como el alojamiento constituyen los medios más indispensables para la subsistencia del ser humano, por lo que para hacer frente a la crisis económica y tomando en consideración la suspensión de las garantías individuales a causa del estado de guerra en el que se encontraba la República en aquella época, el ejecutivo de la Unión resolvió dictar y publicar los siguientes Decretos que regularon los arrendamientos de las casas o locales que a continuación se mencionan.

A). —DECRETO POR EL CUAL SE PREVIENE QUE NO PODRAN AUMENTARSE LAS RENTAS POR LA OCUPACION DE INMUEBLES, MIENTRAS RIJA LA SUSPENSION DE LAS GARANTIAS INDIVIDUALES: PROMULGADO POR EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA EL 10 DE JULIO DE 1942 Y PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL No. 21 EL 24 DEL MISMO MES Y AÑO.— Este Decreto se caracterizó por ser el primero en prohibir el aumento de las rentas o alquileres de casas habitaciones en el Distrito Federal, congelando de esa manera el monto de las mismas por el tiempo que prevaleciera la suspensión de las garantías individuales, debido al estado de guerra en que se encontraba nuestro país, señalando el mismo Decreto que durante su "vigencia no podían ser aumentadas en ningún caso, ni por ningún motivo, las rentas de las casas, departamentos, viviendas y cuartos arrendados o alquilados o cualesquiera otros locales susceptibles de arrendamiento o alquiler ubicados en el Distrito Federal, no pudiendo objetarse en contra de lo dispuesto algún derecho, contrato o pacto en contrario; pues a los propietarios, arrendatarios o subarrendatarios que infringieran en tal sentido las disposiciones de ese Decreto, se les impondría una multa igual al importe del aumento de los alquileres o arrendamiento de doce meses, por lo que la violación de tales disposiciones no obligaría a las partes contratantes a lo expresamente estipulado". (Artículos 1o. 2o. y 4o.).

Tampoco sería excepción a lo dispuesto con anterioridad, el hecho de que una casa, vivienda, departamento o cuarto se desocupare y volviera a rentarse, ya que en los nuevos arrendamientos no podían estipularse rentas superiores a las existentes, una vez que entrara en vigor ese Decreto. Finalmente, en tratándose de mejoras a una propiedad que justificare un aumento de rentas, se requeriría de autorización judicial que las

justipreciare y cuyo trámite debería hacerse por la vía sumaria, con la intervención del Ministerio Público, el cual sería considerado como parte. (Artículos 3o. y 4o.).

Como es de notarse, el Decreto de que tratamos constaba únicamente de 5 artículos y de un solo artículo transitorio referente al período de su publicación y vigencia, siendo a su vez adicionado por el Decreto publicado el 27 de Octubre de 1942, y mediante el cual se previno que no podrían ser aumentadas las rentas por ocupación de inmuebles en los Territorios Federales, mientras rigiera la suspensión de garantías, conteniendo este Decreto las mismas disposiciones que el Decreto del 24 de Julio del mismo año, que también constaba de 5 artículos y de un artículo transitorio.

El objeto o finalidad de los Decretos del 24 de Julio y del 27 de Octubre de 1942, se manifiesta a través de la exposición de motivos que el entonces Presidente de la República, Manuel Avila Camacho, hizo saber al respecto a los habitantes del Distrito y Territorios Federales en los siguientes términos: "En uso de las facultades que me concede en su artículo 5o. el Decreto expedido por el Congreso de la Unión con fecha primero de Junio próximo pasado para legislar en los distintos ramos de la Administración Pública y considerando que es una obligación del gobierno ante la crisis económica actual tomar medidas enérgicas para impedir que las clases laborales (comprendiéndose entre éstas a los trabajadores particulares y del Estado y a los obreros) se vean impedidos de atender su estandar de vida por la elevación continua de los precios de los artículos de primera necesidad, a cuyo efecto se han dictado por conducto de la Secretaría de la Economía Nacional las disposiciones del caso fijando dichos precios, escapando hasta la fecha a la limitación del lucro excesivo, las rentas de las casas que la gran mayoría de la población mexicana se ve obligada a ocupar, siendo indiscutible el aumento continuo que establece una situación de incertidumbre y del malestar que limita y reduce las posibilidades económicas ya tan mermadas de la clase de población que se ve obligada a rentar casas para su alojamiento, no obstante que el impuesto a la propiedad disminuyó en el presente ejercicio fiscal por la supresión del cinco por ciento adicional que se cobraba en el ejercicio pasado, por lo que ha sido propósito del Gobierno Federal el proteger a las clases laborales contra el afán de lucro de algunos propietarios que, con pretexto de la crisis económica, tratan de elevar en forma excesiva e injustificada el precio de los arrendamientos y en atención de que el alojamiento cons-

tituye dentro de nuestra vida social un capítulo tan importante como la alimentación.

Letra "B"

Decreto que prorroga en el Distrito Federal, por el tiempo que dure el estado de guerra en que se encuentra el país, toda clase de contratos de arrendamiento de casas-habitaciones vigentes. Promulgado por el Presidente de la República el 24 de Septiembre de 1943 y publicado en el Diario Oficial el 11 de Noviembre del mismo año. Con motivo de la suspensión de las garantías individuales decretada por el Congreso de la Unión el primero de Junio de 1942 a raíz de la crisis económica por la que atravesó nuestro país, a su vez propiciada por el conflicto armado que durante aquella época vivió el mundo y en el que México tomó parte junto con los países aliados en contra de las potencias del Eje, el entonces Presidente de la República, Manuel Avila Camacho, expidió un Decreto con fecha 24 de Septiembre de 1943, el cual vino a sustituir al Decreto publicado el 24 de Julio de 1942 y que estuvo en vigor durante un año.

Al igual que el Decreto antes mencionado, el Decreto del 24 de Septiembre de 1943 fue expedido con la finalidad de proteger las rentas pagadas por las clases trabajadoras, quienes al ser inquilinos con escasos recursos, se vieron afectados en su mayoría por la crisis económica que prevaleció en el país, al tener siempre la necesidad de rentar casas para su alojamiento, por lo que fue necesario asegurar la duración de los contratos de arrendamiento en curso en tanto subsistiera el estado de guerra en el que se encontraba la Nación Mexicana, tal y como lo ha manifestado el propio Ejecutivo a los habitantes del Distrito Federal a través de la siguiente exposición de motivos: "En uso de las facultades extraordinarias que me fueron concedidas por el Congreso de la Unión por decreto del primero de Junio de 1942 y considerando que con fecha 10 de Julio del mismo año, se expidió el Decreto por el cual se previno que durante el tiempo que esté en vigor la suspensión de las garantías individuales decretada por el Congreso de la Unión no podrían ser aumentados en ningún caso, ni por ningún motivo, los precios de los arrendamientos en el Distrito Federal, con el fin de aliviar la situación difícil por la que atraviesan las clases trabajadoras con motivo de la crisis actual, que para lograr de manera eficaz los fines que se persiguieron en el Decreto mencionado, es necesario asegurar a los inquilinos la duración de los contratos de arrendamientos en curso por todo el tiempo que subsista el estado de guerra en que se encuentra la

República. Por tanto, según el Decreto del 24 de Septiembre de 1943, publicado el 11 de Noviembre del mismo año, se prorrogaron en el Distrito Federal en beneficio de los inquilinos y de sus familiares por todo el tiempo que duró el estado de guerra en que se encontraba el país los contratos de arrendamiento de las casas, locales, viviendas o departamentos destinados para habitación que se hallaban en vigor, según se tratara de contratos celebrados a plazo fijo o por tiempo indeterminado. (Artículos 1o. y 6o.)

Con tal motivo, no podía ser elevado ni directa, ni indirectamente, el precio de los arrendamientos señalados cuya duración se prorrogó por ese Decreto, por lo que cualquier pacto o estipulación en contrario se consideraba nulo de pleno derecho y no producía acción en juicio. (Artículo 2o.).

Al mismo tiempo, este decreto establecía multas de cien a mil pesos a los arrendadores que infringieran sus disposiciones, como sería el caso del arrendador que incurriera en responsabilidad al no hacer las reparaciones necesarias a que estaría obligado o que molestase al inquilino en cualquier forma para obligarlo a desocupar el local arrendado. (Artículos 3o. y 5o.)

Respecto de la terminación del contrato de arrendamiento, el decreto en cuestión suspendió por primera vez la vigencia del Artículo 2483 (Fracción Ia, primera parte), 2484, 2478 y 2479 del Código Civil para el D. F., agregando que, además, se suspendían los términos que estuvieren corriendo para dar por concluido el arrendamiento por tiempo indefinido, por lo que en este caso dejaban de surtir efectos los avisos dados por los arrendadores a los inquilinos notificándoles su voluntad de dar por terminado dicho contrato. Con relación al artículo 2483 (Fracción II), la causa de terminación de arrendamiento debía estar subordinada a la condición de que el inquilino ratificara personalmente su consentimiento ante la Dirección de Gobernación del Departamento del Distrito Federal.

Finalmente, la rescisión por falta de pago puntual no debía tener lugar si el arrendatario comprobaba haber hecho el pago de la renta dentro de los diez días siguientes al señalado para el efecto en el contrato; en caso de que el propietario se negara a recibir el pago de la renta, el inquilino no incurría en mora sin necesidad de promover judicialmente el ofrecimiento del pago y la consignación de la renta, pues bastaba que al ser demandado, dicho inquilino exhibiera las pensiones adeudadas dentro

del plazo fijado por el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, para que se considerara purgada la causa de rescisión y se diera por terminado el juicio. (Artículo 4o.)

Como es de notarse, el Decreto de que tratamos constaba de seis artículos, así como de tres artículos transitorios y utiliza por primera vez la palabra "prórroga" (propiamente dicha y cuyo significado es continuar, dilatar, aplazar o suspender) referente a la duración de los contratos de arrendamiento en el Distrito Federal por todo el tiempo en que estuvo en vigor la suspensión de garantías individuales decretada por el estado de guerra en que se encontraba México y que trajo como consecuencia la difícil situación económica de la que hemos hecho referencia.

Letra "C"

Decreto que adiciona al Decreto del 24 de septiembre de 1943, en lo relativo a contratos de arrendamiento de locales en que se expendan artículos de primera necesidad, promulgado por el Presidente de la República el 5 de Enero de 1945 y publicado en el Diario Oficial el 20 del mismo mes y año.

Debido a la difícil situación por la que seguía atravesando nuestro país, este Decreto de carácter adicional fue expedido con la finalidad de proteger no solo las rentas pagadas por las clases trabajadoras, quienes al ser inquilinos con escasos recursos económicos y al tener siempre la necesidad de ocupar las casas o viviendas para su alojamiento se vieron en su mayoría afectados por la crisis económica que prevaleció en aquellos entonces y que consistió en la elevación continua de los precios de los artículos de primera necesidad, comprendiéndose dentro de esta alza a los precios de los arrendamientos, por lo que la expedición de dicho Decreto fue con el propósito de proteger además las rentas pagadas por los pequeños comerciantes o locatarios, quienes en su mayoría también fueron víctimas del alza inmoderada de dichos artículos expedidos por ellos mismos, al obtener un rendimiento muy bajo en sus ganancias, en cuanto a que tenían necesidad de adquirirlos de nueva cuenta para su venta, por lo que en este caso también fue necesario asegurar por parte del Gobierno Federal, la duración de los arrendamientos en curso por el tiempo en que subsistiera el problema inflacionario suscitado por el estado de guerra en que se encontraba la República en aquella época, al congelar el monto de las rentas según se tratara de los contratos celebrados a plazo fijo o por tiempo

po indeterminado, conforme a lo previsto por los decretos del 10 de Julio de 1942 y del 24 de Septiembre de 1943, referente a la prórroga de contratos y congelación de rentas de casas habitaciones en el Distrito Federal por ocupación de inmuebles.

De esta manera, el Decreto de fecha 5 de Enero de 1945, no vino sino a constituir una de las medidas tomadas por el Estado para poner precios topes a los satisfactores vendidos por los pequeños comerciantes, quíenes como locatarios, desde un principio se vieron desprotegidos por el alza continua de los mismos, por lo que para evitar el encarecimiento de la vida, fue necesario prorrogar los contratos de arrendamiento de locales destinados al comercio como una posible solución de combatir la inflación al frenar los precios de los satisfactores, tal y como lo había manifestado el Presidente de la República, Manuel Avila Camacho, a los habitantes del Distrito Federal, a través de su siguiente exposición de motivos: "En uso de las facultades extraordinarias que me fueron concedidas por el Congreso de la Unión por Decreto del 10 de Junio de 1942 y considerando que por Decreto del 10 Julio del mismo año, se previno que no podían aumentarse en ningún caso ni por ningún motivo, las rentas de las casas, departamentos, viviendas y cuartos rentados o alquilados en el Distrito Federal y cuyos contratos de arrendamientos de casas habitaciones se prorrogaron en beneficio de los inquilinos por todo el tiempo que durara el estado de guerra en que se encontraba la República mediante el Decreto del 24 de Septiembre de 1943, ya sea que se trate de los contratos en vigor celebrado a plazo fijo o por tiempo indeterminado; considerando que entre las causas de encarecimiento de los precios de artículos de primera necesidad, figuran la del alza de las rentas de los locales en que se venden artículos de primera necesidad por lo que para combatir ese acto de encarecimiento de la vida y lograr que se hagan efectivos los precios topes que a dichos artículos de primera necesidad ha fijado el Gobierno, se hace indispensable proteger a los comerciantes contra el aumento de los gastos generales que significa el alza de las rentas de locales que ocupan."

Por consiguiente y mediante este Decreto que adicionó al Decreto del 24 de Septiembre de 1943, se prorrogaron en el Distrito Federal, en beneficio de los inquilinos y por todo el tiempo que duró el estado de guerra en que se encontraba el país, los contratos de arrendamiento de toda clase de locales, departamentos, accesorias, viviendas, etc., en que de hecho y sean cuales fueren las estipulaciones que respecto al uso de dichos locales contenían los respectivos contratos de arrendamiento se consideraron com-

prendidos en cualquiera de los siguientes giros comerciales: misceláneas, es-
tanquillos, recauderías, hueverías, fruterías, tortillerías, cremerías, carbo-
nerías, molinos de nixtamal y expendios de pan. (Artículo 1o.)

Por su característica adicional, el Decreto de que tratamos dejó sub-
sistentes todas y cada una de las disposiciones de los Decretos del 24 de
Julio de 1942 y del 24 de Septiembre de 1943, las cuales, por tanto, si-
guieron siendo aplicables a los contratos de arrendamientos a que se refería
el Decreto, así como a las infracciones a los preceptos del mismo. (Ar-
tículo 2o.)

Por último y como señalamos anteriormente este Decreto (el cual
constaba únicamente de dos artículos y de un solo artículo transitorio),
no vino sino a reforzar a los decretos ya existentes y que hemos analizado
con anterioridad, por lo que en este caso no solo se comprendió la regu-
lación de los contratos de arrendamiento respecto de casas-habitaciones,
sino también lo relativo a locales destinados al comercio, quedando de esta
manera protegidos tanto el salario de los inquilinos con escasos recursos
como el ingreso de los pequeños comerciantes o expendedores de artículos
de primera necesidad contra el alza continua e inmoderada de las rentas,
la cual se debió, como ya expresamos, al incremento del costo de la vida
que prevaleció en la década de los años cuarentas, a raíz de la difícil situa-
ción por la que atravesó nuestro país dando origen, con esto, a la llamada
"Renta Congelada".

Ahora bien, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 89, Frac-
ción 1a., de la Constitución General de la República y para su debida
publicación y observancia, los Decretos hasta aquí analizados fueron ex-
pedidos en la residencia del Poder Ejecutivo Federal de la Ciudad de Mé-
xico por el entonces Presidente de la República, Manuel Avila Camacho,
conteniendo, además, las firmas del Secretario de Gobernación, Miguel
Aleján y del Jefe del Departamento del Distrito Federal, Javier Rojo
Gómez, constituyendo, por tanto, el primer antecedente histórico que
dio lugar posteriormente al Decreto del 24 de Diciembre de 1948, el
cual ocupa el punto central de nuestro estudio, tal y como analizaremos
más adelante.

Letra "D"

Decreto que proroga en el Distrito Federal mientras dure el estado
de guerra los contratos de arrendamiento de edificios para escuelas cele-
brados con el Gobierno Federal:

Publicado en el Diario Oficial el 25 de Febrero de 1944, debido a la difícil situación por la que atravesó nuestro país en aquella época y de la cual ya hemos hecho mención al respecto, el Decreto fue publicado con el fin de proteger además los arrendamientos de inmuebles o edificios destinados a escuelas, en las que el Gobierno Federal fungió en este caso como arrendatario, en virtud de que los arrendadores o propietarios trataban de elevar el monto de las rentas aprovechándose de la excesiva demanda de casas para habitación y oficinas, no obstante que el mismo Gobierno trató de acelerar la construcción de locales escolares para así evitar el trastorno a la Educación Pública por la crisis que prevaleció en ese entonces, tal y como lo ha manifestado el propio Presidente de la República Manuel Avila Camacho en los siguientes términos:

"En uso de las facultades extraordinarias que me fueron concedidas por el Congreso de la Unión por Decreto de Junio de 1942, y considerando, que en las circunstancias actuales se ha agravado el problema relativo a locales escolares, en atención de que los propietarios buscan elevar el monto de las rentas aprovechando el incremento de la demanda de habitaciones y oficinas, por lo que pretenden la desocupación de las casas arrendadas para escuelas, que aun cuando el Ejecutivo Federal ha tomado las providencias tendientes a la construcción de edificios propios, el desarrollo del programa respectivo requerirá de varios años y entre tanto no es posible permitir el trastorno que se ocasiona a la Educación Pública por la devolución de edificios ocupados por escuelas y por las gestiones insistentes de los propietarios que exigen dichas devoluciones".

De esta manera, durante la vigencia del presente Decreto de prórroga en el Distrito Federal y por todo el tiempo en que duró el estado de guerra, los contratos de arrendamiento concertados por el Gobierno Federal de casas o edificios destinados a escuelas, siendo en este caso aplicables a dichos contratos todas las disposiciones del Decreto del 24 de Septiembre de 1943. (Artículos 1o. y 2o.).

Finalmente, el Decreto en cuestión, el cual constaba únicamente de dos artículos, no vino sino a ser un complemento de los Decretos ya analizados con anterioridad, los cuales y como señalamos antes, han constituido el origen de lo que hoy conocemos con el nombre de "Renta Congelada", en virtud de que dichos Decretos prorrogaron en un principio y a plazo fijo o por tiempo determinado, los contratos de arrendamiento de casas o locales destinados tanto para habitación como para escuelas, oficinas y giros comerciales, lo cual se debió, como dejamos expresado

anteriormente, al estado de emergencia que vivió la Nación Mexicana a causa de la última guerra mundial y que dio lugar a la suspensión de garantías individuales decretada a su vez por el Congreso de la Unión; este último Decreto también fue expedido y promulgado en la Residencia del Ejecutivo Federal, conteniendo además los refrendos del Secretario de Gobernación Miguel Alemán, y del Secretario de Educación Pública Jaime Torres Bodet.

Letra "E"

Decreto que dispone que no se aumenten los precios de arrendamiento de casas o locales, así como que se consideren forzosamente prorrogados los plazos de arrendamiento en beneficio de los inquilinos; expedido por el Poder Ejecutivo el 11 de Febrero de 1946 y publicado en el Diario Oficial el 8 de Mayo del mismo año.

Al concluir la suspensión de las garantías individuales por la terminación del conflicto armado que vivió el mundo y en el que México tomó parte junto con los países aliados en contra de las potencias del Eje, este Decreto, así como el que a continuación analizaremos, ya fueron expedidos por el Congreso de la Unión con base en lo dispuesto por la Constitución General de la República (Artículos 70 y 71 Fracción I) con el propósito de hacer frente al problema inquilinario, el cual seguía estando latente, debido a la excesiva demanda de viviendas o locales por parte de inquilinos con escasos recursos económicos, quienes aún continuaban siendo afectados en su patrimonio por el aumento continuo e inmoderado de las rentas impuestas por parte de los arrendadores, a causa del problema inflacionario que a su vez seguía prevaleciendo en nuestro país, durante la segunda mitad de los años cuarentas, como consecuencia ineludible de la última guerra y en vista de que para ese entonces, los decretos examinados anteriormente ya habían dejado de estar en vigor.

Con tal motivo y por medio del nuevo Decreto, se estableció que no podían ser aumentados los precios de los arrendamientos de las casas o locales destinados exclusivamente a la habitación del inquilino y de sus familiares, los ocupados por trabajadores a domicilio y por talleres familiares, por lo que los plazos de los arrendamientos se consideraron forzosamente prorrogados en beneficio de los inquilinos por todo el tiempo en que estuviere en vigor dicho Decreto, exceptuándose de lo dispuesto, los precios de los arrendamientos de casas o locales superiores a trescientos pesos men-

suales, cualquiera que fuere su destino. A este respecto, las casas o locales, en caso de nuevos arrendamientos por desocupación, debían rentarse al mismo precio que el estipulado en el último contrato. (Artículos 10. y 30.).

En caso de mejoras a una propiedad que justificare un aumento de rentas se requeriría de autorización judicial previa que, la justipreciare y cuyo trámite debía hacerse por la vía sumaria, con la intervención del Ministerio Público, el cual sería considerado como parte.

En lo que tocaba al aspecto administrativo, el Decreto en cuestión autorizaba al Gobierno del Distrito Federal para que por conducto del órgano que éste determinase, conociera sobre las violaciones del mismo, imponiendo en los casos de su competencia, infracciones tales como una multa igual al importe del aumento de los alquileres o arrendamientos calculados en el periodo de un año, sin perjuicio de la intervención de la autoridad judicial.

Por último, las disposiciones del expresado Decreto debían ser consideradas como de orden público, no pudiendo ser renunciadas en perjuicio de los inquilinos, por lo que cualquier estipulación hecha en oposición a este Decreto no produce efecto legal alguno. (Artículos 20. 40. y 50.).

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 89, Fracc. I), de la Constitución General de la República y para su debida publicación y observancia, el entonces Presidente de México, Manuel Avila Camacho, promulgó ese Decreto el 11 de Febrero de 1946, en la Residencia del Poder Ejecutivo Federal, constante dicha Ley inquilinaria de cinco artículos y de un solo artículo transitorio y conteniendo, además, las firmas de los Diputados Benito Coquet, José Castillo Torre y de los Senadores Fernanda Albarrán y Arturo Martínez, Adame, considerándose a nuestro juicio anticonstitucional este Decreto, al establecer en su artículo único transitorio una vigencia máxima de dos años, quedando el Presidente de la República facultado para anticipar la terminación de su vigencia, si así lo requirieran las condiciones generales del Distrito Federal, por lo que en este caso y de acuerdo con lo dispuesto por la Constitución Política sólo el Congreso de la Unión estará facultado para poder expedir o derogar Leyes y Decretos en cuanto se trate de disminuir su período de vigencia, no siendo competente el Ejecutivo Federal para realizar tales actos sino en casos establecidos por la propia Carta Magna.

Letra "F" de sus artículos 1.º y 2.º. El Decreto que dispone que no podrán ser aumentadas las rentas de las casas o locales destinados a los usos que indica, así como que los plazos de arrendamiento se consideran forzosamente prorrogados hasta por un año en beneficio de los inquilinos. Promulgado por el Presidente de la República Miguel Alemán el 30 de Diciembre de 1947, y publicado en el Diario Oficial el 31 del mismo mes y año.

Al igual que el Decreto antes mencionado, esa Ley inquilinaria también estableció que no podían ser aumentadas las rentas de las casas o locales destinados exclusivamente a la habitación que ocupare el inquilino y los miembros de su familia que vivieran con él de una manera permanente, así como los locales ocupados por trabajadores a domicilio y por talleres familiares, por lo que los plazos de los arrendamientos se consideraron forzosamente prorrogados hasta por el término de un año en beneficio de los inquilinos, exceptuándose de lo dispuesto a las rentas de las casas o locales superiores a trescientos pesos mensuales, cualesquiera que fuere su destino. (Artículo 1o.)

A este respecto, las casas o locales, en caso de nuevos arrendamientos por desocupación, debían arrendarse al mismo precio que el estipulado en el último contrato, salvo en los casos de autorización de aumento de rentas concedida por una Comisión, la cual debía estar integrada por 3 personas designadas cada una de ellas por el Jefe del Departamento del Distrito Federal y que a su vez debería estudiar el aumento de rentas en caso de mejoras a una propiedad o en aquellos casos en que se justificare plenamente, tomando en cuenta además la capacidad económica de los inquilinos, estando de esta manera facultada dicha Comisión para autorizar y justipreciar el aumento de rentas, siempre que estuviere debidamente justificado (Artículos 3o. y 4o.).

En otro de sus preceptos, el Decreto señalaba que el arrendatario no podía subarrendar la casa arrendada en todo o en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador, pues si lo hiciere, quedaría rescindido el contrato de arrendamiento de pleno derecho, precepto que a nuestro juicio hemos considerado un tanto innecesario para este Decreto por encontrarse previamente establecido en el Código Civil vigente, en su artículo 2489 (Fracción III), en relación con el artículo 2480 del mismo Ordenamiento, pero que, sin embargo y a nuestro parecer, ha venido a constituir el antecedente de las llamadas causas de rescisión del contrato

de arrendamiento, referentes al subarriendo total o parcial del inmueble sin consentimiento expreso del arrendador o por traspaso o cesión a los derechos derivados del arrendamiento sin su expresa conformidad y que a su vez han sido señalados de manera específica por el Decreto del 24 de Diciembre de 1948 (Artículo 76, Fracciones II y III), tal y como analizaremos posteriormente.

Al igual que el Decreto anterior, este Decreto también autorizaba al Gobierno del Distrito Federal para que por conducto del órgano que este determinara, conociera sobre las violaciones del mismo imponiendo en los casos de su competencia infracciones tales como una multa igual al importe del aumento de los alquileres o arrendamientos calculados en el periodo de un año, sin perjuicio de la intervención de la autoridad judicial. Asimismo, las disposiciones del Decreto también eran de orden publico, no pudiendo ser renunciadas en perjuicio de los inquilinos, por lo que cualquier estipulación hecha en oposición de este Decreto no debía producir efecto legal alguno. (Artículos 50. y 60.)

En cumplimiento de lo dispuesto por la Constitución Política (Artículo 89, Fracción I), y para su debida publicación y observancia el Decreto ya fue promulgado por el entonces Presidente de México, Miguel Alemán, el 30 de Diciembre de 1947, derogando de esta manera el Decreto del 11 de Febrero de 1946, publicado el 8 de Mayo del mismo año por el cual, se congelaron las rentas y se prorrogaron los plazos de los arrendamientos en beneficio de los inquilinos.

A su vez, la Ley comentada constaba de seis artículos y de dos artículos transitorios y entró en vigor a partir del día de su publicación en el Diario Oficial, conteniendo además las firmas de los Diputados Luis Infante y Fernando Moctezuma, y de los Senadores Jesús Aguirre Delgado y Amaro Angulo, así como del Jefe del Departamento del Distrito Federal Fernando Casas Alemán y del Secretario de Gobernación Héctor Pérez Martínez, considerándose a nuestro juicio anticonstitucional este Decreto, al igual que el anterior, al estatuir en su artículo segundo transitorio que tendría una vigencia máxima de un año, quedando facultado el Presidente de la República para anticipar la terminación de su vigencia si así lo requirieran las condiciones del Distrito Federal, por lo que en tal caso y por mandato constitucional, sólo el Congreso de la Unión estará facultado para derogar o anticipar la terminación de las Leyes o Decretos y no el Presidente de la República, sino en los casos de facultades extraordinarias otorgadas al Ejecutivo Federal por el propio Congreso.

Ahora bien, una vez expresado lo anterior, podemos concluir señalando que estos dos últimos Decretos han constituido dentro de nuestro análisis histórico los antecedentes más importantes que dieron lugar a la promulgación del Decreto de 24 de Diciembre de 1948 (actualmente en vigor) sin dejar de tomar como base los Decretos expedidos por el Ejecutivo Federal durante la suspensión de las garantías individuales decretadas en 1942, lo cual constituyó el primer antecedente que dio origen a la llamada "Renta Congelada y prórroga de contratos de arrendamiento" debido todo esto a la difícil situación económica y política por la que atravesó México y de la cual ya hemos hecho mención al respecto; por consiguiente y a diferencia de los Decretos analizados anteriormente, la Ley de 24 de Diciembre de 1948 nos ofrece un panorama mucho más amplio en cuanto a su regulación jurídica por las características que de la misma hemos considerado a nuestro juicio como de mayor importancia y que señalaremos a continuación:

1.—En cuanto a su temporalidad: el Decreto del 24 de Diciembre de 1948, prorrogó los contratos de arrendamiento congelando de esta manera las rentas de los mismos por tiempo indefinido, a diferencia de los Decretos anteriores cuyo periodo de vigencia fue por el tiempo en que estuvo en vigor la suspensión de las garantías individuales, de acuerdo con lo establecido por el Decreto del primero de Junio de 1942, o bien, por el término de un año o de dos años máximo, conforme a lo establecido por los Decretos de Mayo 8 de 1946 y del 31 de Diciembre de 1947.

2.—En cuanto a su objeto: Dicho Decreto prorrogó por Ministerio de la Ley y sin alteración de ninguna de sus cláusulas, los contratos de arrendamiento de las casas o locales destinados exclusivamente a la habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él, así como los ocupados por trabajadores a domicilio, por talleres y los destinados a comercios e industrias, por lo que esa Ley no sólo protegió al núcleo familiar del inquilino que tiene derecho de habitar con él dentro de las casas o locales antes mencionados, tal y como lo venían estableciendo los Decretos anteriores, sino que también protegió a los locales destinados a giros comerciales e industriales en donde se expenden artículos de primera necesidad, tal y como lo había establecido previamente el Decreto del 5 de Enero de 1945, el cual y como ya es sabido, adicionó los Decretos de Julio 24 de 1942 y de Septiembre 24 de 1943.

3.—En cuanto al precio del arrendamiento: El Decreto no comprendió dentro de la prórroga establecida a las casas destinadas para habitación

cuyas rentas fueren mayores de trescientos pesos mensuales, tal y como ya lo venían preceptuando los Decretos de Mayo 8 de 1946 y de Diciembre 31 de 1947, permitiendo únicamente la Ley en cuestión un aumento del 10% a las rentas de \$ 100.00 a \$ 200.00, y de un 15% a las rentas de más de \$ 200.00 a \$ 300.00, siempre y cuando dicho aumento no se haya realizado desde el Decreto del 24 de Julio de 1942, dejando a su vez sin aumento este Decreto las rentas que no excedieran de \$ 100.00 mensuales, así como las relativas a locales destinados a comercios e industrias cuyas rentas también quedaron congeladas.

4.—En cuanto a la terminación del arrendamiento, el Decreto de que tratamos también estableció como excepción de la prórroga, la necesidad que tuviere el arrendador de habitar u ocupar la casa o local de su propiedad para establecer en ellos una industria o comercio, (también de su propiedad) previa justificación ante los Tribunales de este requisito, siendo todo esto además la principal causa mediante la cual el arrendador puede dar por terminado el contrato de arrendamiento, teniendo derecho por su parte el arrendatario a una compensación por la desocupación del predio arrendado, consistente en el importe del alquiler de tres meses cuando el arrendamiento fuere de un local destinado a habitación, así como en la cantidad fijada por los Tribunales competentes, cuando se tratare de locales destinados a comercios e industrias, como señalaremos en su oportunidad, debiendo a su vez el arrendador notificarle al inquilino con tres meses de anticipación si se tratare de casa-habitación y con seis meses si se tratare de establecimiento mercantil o industrial, no estando obligado el arrendatario, por tanto, a desocupar el local arrendado en los plazos fijados anteriormente, si el arrendador no garantizare suficientemente el pago de la compensación a que tuviere derecho el inquilino, siempre y cuando se tratare de contratos anteriores a la vigencia del Decreto en cuestión y no de contratos posteriores al mismo, los cuales se siguen rigiendo por las causas de terminación establecidas por el Código Civil vigente. (Artículo 2483).

Asimismo y dentro de las causas de terminación a que nos referimos, esa Ley señala nueve causas por las que el arrendador tiene derecho de exigir la rescisión del contrato de arrendamiento y la desocupación del predio, a diferencia de las tres causas que de rescisión de contrato ha establecido el Código Civil vigente cuyas disposiciones, así como las del Código de Procedimientos Civiles para el D. F., quedaron derogadas por el Decreto en cuestión por oponerse al mismo, tal y como analizaremos

posteriormente cuyos nueve artículos constituyen de esta manera una excepción a lo dispuesto por los ordenamientos antes mencionados, siempre que se trate de contratos congelados y anteriores al primero de Enero de 1949.

5.—En cuanto a sus disposiciones: El Decreto de que tratamos también declaró nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modificaren el contrato de arrendamiento, en contravención de lo dispuesto por dicha Ley, no produciendo por tanto ningún efecto jurídico los documentos de crédito suscritos por los inquilinos con el fin de pagar rentas mayores a las ya autorizadas, por lo que de esta manera el Decreto se refiere a la llamada "Nulidad Absoluta o de pleno Derecho" al contener disposiciones de orden público como analizaremos oportunamente y teniendo como antecedente lo ya dispuesto por los Decretos de 1946 y de 1947 (Artículos 5o. y 6o., respectivamente).

6o.—En cuanto al aspecto administrativo: Este Decreto ya no otorga facultades al gobierno del Distrito Federal para que conociera sobre las violaciones del mismo al imponer en su caso y dentro de su competencia, sanciones tales como las que señalaban los Decretos anteriores, siendo a nuestro entender únicamente de la competencia de las autoridades judiciales el conocer sobre dichas violaciones, autorizando la presente Ley solo la intervención de las autoridades administrativas, siempre y cuando sean designadas por las autoridades judiciales para conocer del caso en los llamados juicios péciales, referente a las causas que de rescisión de arrendamiento ha establecido el Decreto en cuestión (Artículo 7o., Fracc. VIII y IX) como sería el caso de que la finca arrendada se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial a juicio de peritos del Departamento de Obras Públicas o por encontrarse dicho inmueble en condiciones insalubres que hagan necesaria su desocupación, a juicio de las autoridades de la Secretaría de Salubridad y Asistencia.

Esto es por lo que toca a los antecedentes históricos del Decreto que nos ocupa el cual ha sido objeto de duras críticas al tratar de resolver de manera justa un difícil problema que ha ocasionado serias controversias en la actualidad.

b.—Los destinados a comercio o industria.

(Artículo 10.)

Respecto a la fracción I del artículo primero del Decreto y según lo que se vio establecido por la Suprema Corte de Justicia. La abrogación que se hace en el artículo de que se trata de los arrendamientos y contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan dentro del Distrito Federal, promulgado por el Presidente de la República, Lic. Miguel Alemán Valdez, el 24 de diciembre de 1948 y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre del mismo año.

CAPITULO III

DECRETO DE RENTAS CONGELADAS Y PRORROGA DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN DENTRO DEL DISTRITO FEDERAL; PROMULGADO POR EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA, LIC. MIGUEL ALEMAN VALDEZ, EL 24 DE DICIEMBRE DE 1948 Y PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 30 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO.

II.—PRORROGA DE CONTRATOS Y CONGELACION DE RENTAS:

- a).—Análisis de la prórroga y congelación de rentas, con referencia al Decreto precitado.
 - b).—Fundamento constitucional del decreto y objeto para el cual fue creado.
- a).—Análisis de la prórroga y congelación de rentas: Por medio del Decreto de rentas congeladas y prórroga de contratos de arrendamiento para el D. F. (actualmente en vigor), promulgado el 24 de diciembre de 1948 y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre del mismo año, quedaron prorrogados por Ministerio de la Ley y sin alteración de ninguna de sus cláusulas (salvo los casos de excepción expresados a continuación), los contratos de arrendamiento de las casas o locales que enseguida se mencionan:
- a.—Los destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él.
 - b.—Los ocupados por trabajadores a domicilio.
 - c.—Los ocupados por talleres.

d.—Los destinados a comercio o industrias.

(Artículo 1o.).

Respecto a la fracción I del artículo primero del Decreto y según el criterio sustentado por la Suprema Corte de Justicia, "La afirmación que se hace en el sentido de que el Decreto de prórroga de arrendamientos y congelación de rentas solamente es aplicable en favor del inquilino y de los miembros de su familia legítima, no corresponde a una correcta interpretación jurídica, toda vez que la disposición legal no tiene esa taxativa; pues establece que se prorrogan por Ministerio de la Ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, los contratos de arrendamiento de las casas destinadas exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él; debe entenderse claramente que se refiere como familiares, a las personas que conviven con el inquilino en la casa arrendada, sean ascendientes, descendientes, colaterales, legítimos o naturales; esposos o concubinos; ya que tanto puede ser familiar un esposo o una esposa como un concubino o concubina y la Ley protege a unos y a otros, pues como sabemos el concubinato es también una manera peculiar de integrar la familia, ya en bien de los hijos, ya en favor de la concubina, que al mismo tiempo que es madre, ha vivido con el jefe de familia."

Asimismo, el Tribunal Supremo de la Nación añade en sus tesis relacionadas, que el "Decreto del 24 de diciembre de 1948, al referirse a los familiares del inquilino, no lo hace en un sentido limitado, en función de determinado grupo de parentesco, sino que entiende por familia el grupo social que hace vida en común, que forma un hogar y que habita bajo un mismo techo..."

En síntesis: Para que se "prorrogue un contrato de arrendamiento en lo tocante a los familiares del inquilino, es menester que se reúnan estos dos requisitos:

- 1.—Que sean miembros del grupo familiar del inquilino.
- 2.—Que vivan con el inquilino".

Por último, el "artículo 1o. del Decreto del 24 de diciembre de 1948 debe aplicarse en forma limitativa y no extensiva, por lo que no será aplicable este Decreto a caso alguno que no esté expresamente especificado en él. Tal es el caso de oficinas o despachos para profesionistas, así como los consultorios médicos, lo cuales no están protegidos por dicho Decreto,

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

145

puesto que no se ejerce en ellos una actividad industrial o mercantil" (Artículo 1o. Fracción IV).

Por reforma del 30 de noviembre de 1951 no quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo 1o. del Decreto, los contratos que se refieran:

I.—A casas destinadas para habitación, cuando las rentas en vigor, en la fecha del presente Decreto, sean mayores de trescientos pesos.

II.—A las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales, de este requisito.

III.—A las casas o locales destinados a cantinas, a pulquerías, a cabarets, a centros de vicio, a explotación de juegos permitidos por la ley, y a salones de espectáculos públicos, como teatros, cinematógrafos y circos. (Artículo 2o.)

Tal y como señalamos al tratar sobre la terminación del contrato de arrendamiento y de acuerdo con el criterio sustentado por la Suprema Corte de Justicia, el Decreto del 24 de diciembre de 1948 no derogó lo dispuesto por el Código Civil para el D. F. (Artículo 2485 segundo párrafo), referente a la excepción de la obligación de prórroga a los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca de cuyo arrendamiento se trate.

Por tal motivo, la Suprema Corte también ha declarado que si bien es cierto de que existen precedentes de Jurisprudencia para el caso de que el propietario pretenda habitar la casa, no hay necesidad de probar su deseo al respecto, por no ser posible demostrar algo que dependa única y exclusivamente de la voluntad de quien lo afirma, así como de la referencia a que tales precedentes hacen de la aplicación del artículo 2485 del Código Civil antes del Decreto del 24 de diciembre de 1948 (actualmente en vigor), cuyo artículo 2o. Fracción II es lo suficientemente claro y explícito para no admitir sin lugar a dudas de que no quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo 1o. de este Decreto; los contratos que se refieran a las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales de este requisito.

A este respecto, el artículo 2o. del Decreto de prórroga de contratos de arrendamiento y congelación de rentas, exige que la necesidad que se

aduzca para habitar el inmueble arrendado y para que por tanto, no rijan las disposiciones del Decreto mencionado en favor del arrendatario, se justifique, por lo que no basta que se manifieste el simple deseo o la voluntad de habitarlo u ocuparlo. "... En esas condiciones, no queda al arbitrio del arrendador la desocupación del predio arrendado por la necesidad de habitarlo, sino que se requiere su justificación previa ante el órgano jurisdiccional correspondiente, teniendo que formular por tanto la declaración del caso a su vez en un juicio correspondiente, no sin satisfacer las exigencias del artículo 6o. de este Decreto, como analizaremos más adelante..."

"... De conformidad con el artículo 2o. (Fracción II) del Decreto del 24 de diciembre de 1948, el arrendador tiene que acreditar su necesidad y los tribunales a su vez, estudiar si con las pruebas rendidas, la misma se demuestra. Dicho la anterior, resulta que no es esencial que el inquilino impugne cada uno de los fundamentos de la demanda; basta que los niegue y deje así la carga de la prueba al arrendador, pues (aún suponiendo, por ejemplo, que el inquilino admita que el arrendador es profesionista, que vive en la casa de sus padres o que esté casado y tenga hijos, no por ello queda relevado de acreditar su necesidad, ya que el Decreto es de orden público y su observancia es obligatoria; de manera que si de las pruebas rendidas y valorizadas por la autoridad responsable, ésta concluye que no se justifica la aludida necesidad, ello significa que la misma tiene en cuenta excepciones y defensa que el reo no hizo valer, ya que el Tribunal Adquem tiene jurisdicción para estudiar y resolver si el arrendador probó o no un elemento esencial de su acción. En cambio, no es indispensable analizar las pruebas del inquilino si éste negó la acción alegada por el arrendador".

Ahora bien, "no obsta considerar acreditada la necesidad del arrendador de ocupar su casa, el hecho de que su esposa aparezca con el carácter de arrendataria en el contrato de arrendamiento del departamento que ambos habitan, el cual no es de su propiedad, si conforme al artículo 2o. (Fracción II) del Decreto de prórroga de arrendamientos, existe la necesidad del propietario de ocupar el departamento o inmueble que le pertenece y que se encuentra arrendado, ya que tiene la obligación de convivir con su esposa y que no puede pasarse por alto que con ella constituyó en este caso la sociedad conyugal al contraer matrimonio".

La Suprema Corte de Justicia sostiene que el derecho que concede el artículo 2o. (Fracción II) del Decreto de rentas congeladas y prórroga de

contratos de arrendamiento a los arrendadores contra la prórroga expresada, tiene un carácter eminentemente personal y separable del titular; por lo cual lo hace insensible por basarse en un hecho puramente objetivo como es la necesidad de ocupar la casa o localidad arrendada para habitar o establecer en ella un negocio de su propiedad. "Cuando el propietario ha justificado la necesidad de habitar en su casa arrendada y ésta se compone de varios departamentos, tiene derecho de elegir en cual de ellos ha de vivir y no es al inquilino a quien corresponde decidir cuál es el departamento que debe desocuparse".

Por último, "Cierto es que la ley no siempre emplea como sinónimos los términos de arrendador y de propietario de la cosa arrendada, pues tal y como tratamos al analizar los elementos personales del arrendamiento, el Código Civil para el D. F. (Artículo 2401) permite que celebre el contrato como arrendador el que no sea dueño, que tenga la autorización de este o bien, por disposición legal; pero la hipótesis que contempla el artículo 2o. (Fracción II) del Decreto inquilinario de 1948, que debe interpretarse con relación al artículo 1o., es diferente; pues este precepto prórroga por Ministerio de la Ley, entre otros, los contratos de arrendamiento de casas o locales destinados a habitación, por lo que evidentemente restringe el derecho del propietario en el uso y goce. Luego entonces, si el artículo 2o. (Fracción II) establece expresamente que quedan exceptuados de la prórroga legal los contratos relativos a inmuebles que el arrendador necesite habitar u ocupar, se está refiriendo al propietario y no a quien suscribe como arrendador en el contrato sin ser el dueño o quien haya dejado de serlo".

Con relación a la fracción tercera del artículo 2o. del Decreto y de acuerdo con lo expresado por la Suprema Corte de Justicia, si el "contrato de arrendamiento base de la acción se refiere a una localidad destinada a pulquería, es evidente que por virtud de lo dispuesto en el Decreto del 30 de noviembre de 1951, no está sujeto a la prórroga establecida en el Decreto del 24 de diciembre de 1948, ni en consecuencia, está regido en este Decreto, de tal manera que es el Código Civil el que en la especie debe aplicarse..."

Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prorrogan por la presente ley, y que no hayan sido aumentadas desde el 24 de julio de 1942, podrán serlo en los siguientes términos:

a).—De más de cien a doscientos pesos, hasta un 10%.

b).—De más de doscientos a trescientos pesos, hasta un 15%.

Las rentas que no excedan de cien pesos no podrán ser aumentadas.

Los aumentos que establece este artículo no rigen para locales destinados a comercio o industria, cuyas rentas quedan congeladas. (Artículo 3o.).

En consecuencia "como el Decreto del 24 de diciembre de 1948 prorrogó indefinidamente los contratos existentes en esa fecha contra la voluntad de los contratantes y sin alteración de ninguna de sus cláusulas, es inconcuso que las rentas pactadas quedaron congeladas y automáticamente sin efectos las cláusulas que estipulaban un aumento de renta para cuando el contrato terminara, si el arrendatario no entregaba el local arrendado. Por consiguiente, en nada perjudica al arrendador el que se haya declarado nula una cláusula en tal sentido, ya que aun sin serlo, quedó privada de todos sus efectos por virtud del Decreto de referencia, el cual prorrogó en su vigencia y congeló el monto de sus rentas, todos los contratos entonces vigentes en el D. F. de cuyas habitaciones con rentas inferiores a trescientos pesos mensuales y de locales destinados a comercios e industrias...

b).—Fundamento y Objeto: Por iniciativa del entonces Presidente de la República, Lic. Miguel Alemán Valdez y con apego a lo dispuesto por el artículo 71 (Fracción I) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la ley de rentas congeladas y prórroga de contratos de arrendamiento para el D. F. fue aprobada y decretada por el H. Congreso de la Unión reunido en sesiones ordinarias en el año de 1948 y cuya resolución del mismo tuvo el carácter de Decreto con base en lo dispuesto por los artículos 70, 73 (Fracción VI —base primera—) de la propia Carta Magna; a su vez, dicho Decreto fue al Ejecutivo para su promulgación, conteniendo las firmas de los siguientes Diputados y Senadores al Congreso de la Unión: Eugenio Prado, Presidente de la Cámara de Diputados; Gustavo Díaz Ordaz, Presidente de la Cámara de Senadores; Manuel Flores Castro, Secretario de la Cámara de Diputados; Fausto A. Marín, Secretario de la Cámara de Senadores,

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 89 (Fracción I) de la Constitución Política y proveyendo en la esfera administrativa a su exacta observancia, el Presidente de la República Miguel Alemán Valdez expidió el presente Decreto para su publicación en la residencia del Poder Ejecutivo Federal de la ciudad de México D. F. a los 24 días del mes de diciembre de 1948, conteniendo además las firmas del jefe del Departamento del

D. F., Fernando Casas Alemán y del Secretario de Gobernación, Adolfo Ruiz Cortines.

A su vez, este Decreto fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1948 y comenzó a regir a partir del primero de enero de 1949, derogando de esta manera el Decreto publicado en el Diario Oficial el 31 de diciembre de 1947 que congeló las rentas de las casas o locales destinados a habitación, así como los artículos de los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles que se opongan al Decreto, el cual se encuentra actualmente en vigor. Asimismo, dicha ley inquilinaria consta de nueve artículos, de los cuales hemos analizado los tres primeros, y de cinco artículos transitorios.

Respecto de la derogación que se hace de los preceptos del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles que se oponen a la ley inquilinaria, la Suprema Corte ha manifestado en sus tesis relacionadas, que el Decreto del 24 de diciembre de 1948, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre del mismo año, prórroga por Ministerio de la ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, los contratos de arrendamiento otorgados con anterioridad al primero de enero de 1949 y las disposiciones de los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles que se opongan a las disposiciones del Decreto, quedaron derogadas en cuanto a los contratos que por virtud de dicho Decreto quedaron prorrogados; pero no rige este Decreto con relación a contratos de arrendamiento posteriores.

Sin embargo, "No es exacto que los artículos de los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles estén derogados por el Decreto sobre prórroga de contratos de arrendamiento publicado el 30 de diciembre de 1948, porque aun cuando en su artículo tercero transitorio se usa el término "Derogación", atento que el mismo se ocupa de limitados casos de arrendamiento, debe interpretarse que lo que la ley quiso decir es que no son aplicables los artículos de los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles que se opongan a las disposiciones del aludido Decreto en los contratos de arrendamiento que caen bajo su imperio, conservando los artículos de ambos ordenamientos su plena vigencia para todos aquellos casos de arrendamiento que no son de contratos congelados".

Es pertinente observar, además, que toda legislación que establezca excepción a las reglas generales debe ser interpretada y aplicada restrictivamente, como lo dispone el Código Civil para el D. F. en su artículo 11 que a la

letra dice: "Las leyes que establecen excepción a las reglas generales, no son aplicables a caso alguno que no esté expresamente especificado en las mismas leyes".

Tal es el caso del Decreto del 24 de diciembre de 1948, publicado el 30 del mismo mes y año, el cual prorrogó por tiempo indefinido los contratos de arrendamiento existentes antes del primero de enero de 1949, congelando de esta manera las rentas de los mismos y que a su vez, dicha Ley inquilinaria tuvo por objeto o finalidad, la de proteger a las clases económicamente débiles, evitando por tanto un aumento excesivo en las rentas de los contratos de arrendamiento y fortaleciendo así el salario que disfrutaban para que les pudiera alcanzar a la satisfacción de sus necesidades, perteneciendo a estas clases sociales, inquilinos de escasos recursos que en aquella época eran víctimas del acaparamiento, provocado por el alza inmoderada de las rentas, así como por la desproporción existente entre la excesiva demanda de viviendas y la escasa oferta de casas baratas para habitación y de locales destinados a comercios e industrias, a raíz del problema inflacionario que se vino suscitando a consecuencia de la segunda guerra mundial. Con tal motivo y previendo que los arrendadores pudieran eludir su cumplimiento, el presente Decreto excluyó de la prórroga entre otras cosas a las casas o locales que el arrendador necesitare habitar u ocupar, previa justificación ante los tribunales de este requisito, como analizamos anteriormente.

No obstante, el Decreto de referencia fue en el momento de su publicación objeto de duras críticas por los elementos que se consideraron perjudicados, pero hay que reconocer que constituye hoy todavía una solución en el fondo justa para un gravísimo problema que no ha encontrado hasta ahora, otra mejor que pueda sustituirla.

Ahora bien, siendo este Decreto, que nació para prorrogar los contratos de arrendamiento, solo tiene aplicación en tratándose de contratos existentes y al momento en que entró en vigor, pero no respecto de contratos posteriores, porque conforme a su texto, es necesario que existan contratos de arrendamiento cuya prórroga debe funcionar, puesto que no es posible prorrogar algo que no existe, esto es, contratos posteriores al Decreto, a este respecto, la Suprema Corte de Justicia también ha sostenido que el "Decreto del 24 de diciembre de 1948 sólo protege al inquilino y a los miembros de su familia que vivan con él, como hemos analizado antes, por lo que si el arrendatario, con posterioridad a la vigencia del Decreto referido, incorporó a unos familiares al llevarlos a habitar el departamen-

to y él se instaló con su esposa en otro local, es indudable que el Decreto de prórroga de arrendamiento no lo protege, puesto que las personas incorporadas no vivían con el repetido inquilino cuando se celebró el contrato y según se ha dicho que la Legislación de emergencia, sólo protegía al inquilino y a sus familiares que vivían con él en el momento en que la misma entró en vigor, pero no a las personas que posteriormente se incorporaron a su domicilio. Cabe señalar, además que, como han estado en vigor diversos contratos celebrados como inquilinos por varios de los integrantes del grupo familiar cuyos miembros han habitado continuamente el departamento arrendado, es ese grupo familiar el que por tener derecho al uso de la localidad, encuentra protección en el aludido Decreto y el hecho de que uno de sus miembros haya dejado de habitar el inmueble arrendado, no implica que los demás dejen de estar protegidos". En consecuencia, "no habrá nuevo contrato de arrendamiento que quede fuera de la protección del Decreto del 24 de diciembre de 1948, cuando el propietario de la finca logra celebrar un contrato posterior con el hijo de la inquilina respecto del contrato anterior y ambos han venido ocupándola desde la celebración del primero, porque madre e hijo son integrantes del grupo familiar y el Decreto citado rige para el inquilino y los miembros de su familia que viven con él". (Artículo 1o., Fracción I).

Sin embargo, "el Decreto del 24 de diciembre de 1948 no dice que los contratos de que habla sean perpetuos y contra la voluntad del arrendatario, de modo que si esté, habitando la casa por virtud de un contrato de los protegidos por el Decreto en cuanto a su prórroga indefinida, desea irse a otra casa porque la que ocupa está en malas condiciones y el dueño no la quiere reparar porque los gastos de reparación no serían compensados con las rentas bajas que percibe, puede hacerlo libremente, por lo que en este caso el inquilino no está obligado a permanecer en la misma casa". Según lo resuelto por la Suprema Corte de Justicia, el Decreto del 24 de diciembre de 1948 sólo es aplicable a las casas o locales urbanos y no a las fincas rústicas del Distrito Federal, ya que en la exposición de motivos del Decreto de referencia, el Presidente de la República, Miguel Alemán Valdez señala textualmente lo siguiente: "Es el propósito del Ejecutivo a mi cargo, someter a la mayor brevedad posible a esta H. Cámara un proyecto de ley que regula de un modo definitivo, los arrendamientos urbanos sin mencionar, para nada a las fincas rústicas. . ."

De modo que "aunque en el texto mismo del Decreto no se haga distinción alguna sobre ese particular, sus disposiciones deben interpretarse de acuer-

do con los motivos que le dieron origen, bastando que no se hayan incluido las fincas o locales rústicos destinados al comercio o a la industria para que deban entenderse excluidos, máxime que en el ambiente urbano solo existía el problema de un alza inmoderada de las rentas por la desproporción entre la excesiva demanda y la escasa oferta de casas habitación baratas y de locales para comercios e industrias; de suerte que, no existiendo ese mismo problema en el campo, no se justificaba que se tomara igual medida. En realidad, el problema del arrendamiento de las fincas rústicas tiene proyección diferente al de las fincas urbanas y su solución por lo tanto, ha de ser peculiar y de comprender casos y situaciones que no se ven en la esfera de locaciones rústicas.

Finalmente, las leyes que regulan la prórroga forzosa de los contratos de arrendamiento, estableciendo restricciones a los derechos del arrendador, no constituyen modalidades a la propiedad, sino que solamente importan limitaciones a la libertad contractual.

En la protección del Decreto de la propiedad de la finca objeto de contrato posterior con el pago de la indemnidad respectiva del contrato anterior y antes han venido ocupando desde la celebración del primer contrato hasta el momento de la celebración del segundo contrato (Artículo 10, Fracción II).

El Decreto del 24 de diciembre de 1948 no dice que los contratos de que habla el artículo 10 son aquellos que se celebraron antes de la promulgación de la Ley de Reforma Agraria, sino que son aquellos que se celebraron antes de la promulgación de la Ley de Reforma Agraria y que se celebraron antes de la promulgación de la Ley de Reforma Agraria.

Decreto hasta antes del primero de enero de 1949 y cuyas rentas quedaron congeladas indefinidamente, sólo podrán terminar por la necesidad que tenga el arrendador o propietario de habitar u ocupar la casa o local arrendado para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa autorización de los tribunales de esta República, cuando y mientras exista alguna de las causas de este artículo.

III.—DERECHO DE COMPENSACION Y TERMINACION DEL CONTRATO.

En los casos en que el arrendatario sea obligado a desocupar la casa o local arrendado una vez que el arrendador haya manifestado judicialmente la necesidad de habitar en ellos, dicho inquilino tendrá derecho a una compensación por la desocupación del local arrendado que consistirá:

a).—En el importe del alquiler de tres meses, cuando el arrendamiento sea de un local destinado a habitación.

b).—En la cantidad que fijen los tribunales competentes, tratándose de locales destinados a comercio o industria, tomando en consideración los siguientes elementos:

Los guantes que hubiera pagado el arrendatario, el crédito mercantil de que éste goce, la dificultad de encontrar nuevo local y las indemnizaciones que en su caso tenga que pagar a los trabajadores a su servicio, conforme a la resolución que dicten las autoridades del trabajo. (Artículo 5o).

Asimismo, cuando el arrendador haga uso del derecho que le concede el artículo 2o. (Fracción II) del Decreto de que tratamos, deberá hacerlo saber al arrendatario de una manera fehaciente con tres meses de anticipación, si se trata de casa habitación y con seis meses, si se trata de establecimiento mercantil o industrial; en este caso, el arrendatario no estará obligado a desocupar el local arrendado, en los plazos fijados anteriormente, mientras el arrendador no garantice suficientemente el pago de la compensación a que se refiere el artículo 5o. (Artículo 6o.).

De lo expresado con anterioridad, podemos concluir señalando que los contratos de arrendamiento posteriores al Decreto del 24 de diciembre de 1948 no podrán terminar, sino de acuerdo con las causales de terminación del contrato previamente establecidas por el Código Civil vigente y de las que hemos hecho alusión al respecto (Artículos 2478, 2483, 2484), en virtud de que dichos contratos no se encuentran regulados por el Decreto de referencia. En cambio, los contratos de arrendamiento prorrogados por el

Decreto hasta antes del primero de enero de 1949 y cuyas rentas quedaron congeladas indefinidamente, sólo podrán terminar por la necesidad que tenga el arrendador o propietario de habitar u ocupar la casa o local arrendado para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales de este requisito, siendo a nuestro juicio, la única causal de terminación de contrato que para efectos del citado Decreto se ha establecido (Artículo 2o. Fracción II), además de la rescisión y de la nulidad absoluta o de pleno derecho cuyas causales de terminación de contrato analizaremos al final del presente capítulo.

De aquí que el artículo 2o. (Fracción II) del Decreto de que tratamos, revista una vital importancia, puesto que además de tratarse de una excepción de prórroga para los arrendadores que quieran habitar u ocupar la finca de su propiedad, se ha considerado jurídicamente y a nuestro entender como la causal más importante por la cual podrá darse por terminado el contrato de arrendamiento, tal y como ya hemos referido anteriormente.

Desde este punto de vista y de acuerdo con el criterio sustentado por la Suprema Corte de Justicia, para que "el arrendador pueda hacer valer sus derechos consistentes en habitar la casa de su propiedad dada en arrendamiento, el cual se rige por el Decreto del 24 de diciembre de 1948, que prorroga por ministerio de la Ley la duración de los contratos de arrendamiento y consecuentemente, obtenga la terminación del contrato respectivo conforme al artículo 2o. (Fracción II), es preciso que previamente cumpla con los requisitos que señalan los artículos 5o. y 6o. del propio Decreto, o sea, que haga saber al arrendatario la necesidad que tiene para habitar la casa arrendada, indicándole en qué causas funda dicha necesidad, a fin de que en su caso, pueda juzgar de su justificación la autoridad responsable, avisándole de una manera fehaciente e indubitable, con tres meses de anticipación, si se trata de casa habitación y debiéndose cubrir una compensación por la desocupación de la casa arrendada por el importe de tres meses de la renta estipulada, requisitos éstos sin los cuales el arrendador no podrá ejercitar su acción correspondiente o ejercitada, corre el riesgo de que su acción no prospere".

Del mismo modo y aun cuando "el arrendador haya justificado ante los tribunales su necesidad de ocupar el local arrendado, tampoco prospera su acción de terminación del arrendamiento, si únicamente hizo saber de manera fehaciente al arrendador el uso de su derecho al respecto con seis meses de anticipación si se trata de un local destinado a comercio o a industria, sin que para ello le haya garantizado suficientemente el pago de

la compensación que, por la desocupación de dicho local, tiene que consistir en la cantidad correspondiente, tomando en consideración los gastos que hubiere pagado el arrendatario, el crédito mercantil de que éste goce, la dificultad de encontrar nuevo local y las indemnizaciones que, en su caso, tenga que pagar a los trabajadores a su servicio, conforme a la resolución que dictan las autoridades del Trabajo, tal y como así lo previenen los artículos 2o. (Fracción II) 5o. y 6o. del Decreto citado".

En consecuencia, "un contrato congelado no podrá darse por terminado por la causa de necesidad del arrendador de habitar la casa alquilada, sino cuando éste ha precisado cuál es esa necesidad, describiéndola o señalándola y cuando haya rendido los elementos probatorios de todas las circunstancias que acrediten o que justifiquen dicha necesidad; si la demuestra, el contrato se dará por terminado; si no la demuestra, será improcedente la terminación del mismo".

Como hemos señalado antes, la Suprema Corte también sostiene que el derecho que concede el artículo 2o. (Fracción II) del Decreto de rentas congeladas y prórroga de contratos de arrendamiento a los arrendadores contra la prórroga expresada, tiene un carácter eminentemente personal inseparable del titular, para lo cual, lo hace insensible por basarse en un hecho puramente objetivo como es la necesidad de ocupar la casa o local arrendado para habitar o establecer un negocio de su propiedad; de aquí que si el arrendador teniendo ya instaurado un nuevo juicio por terminación del arrendamiento, vende la casa o local al nuevo propietario, quien a su vez, tiene igualmente necesidad de ocuparlo y quiere que el contrato termine, deberá comenzar cumpliendo con lo dispuesto por el artículo 6o. del citado Decreto, por notificarle al inquilino su decisión en tal sentido y si concluido el plazo de tres meses que la ley concede para su devolución no lo hiciere, tendrá que demandarle la terminación en un nuevo juicio, porque para ese fin sería su causante, no puede aprovechar el beneficio, dado que al transmitir la propiedad del inmueble, no pudo transmitir su derecho personal que también ejercitó por ser insensible.

En síntesis, para que se pueda declarar terminado un contrato congelado por la causal de necesidad del arrendador de habitar la casa arrendada, es preciso:

- a).—Que éste en su demanda diga en qué consiste esa necesidad.
- b).—Que mediante las pruebas aducidas la demuestre.

VIII.—Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial, a juicio de peritos.

IX.—Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias. La rescisión del contrato por las causas y circunstancias no de derecho de indemnización alquilador.

IV.—RESCISION, DESOCUPACION DEL PREDIO Y NULIDAD DEL CONTRATO.

Como ya hemos señalado respecto del artículo 70 de la Ley de Procedimientos (Código Civil, art. 17, f. 1.º) (Artículo 489) dispone que la

a).—Rescisión del contrato y desocupación del predio.

b).—Nulidad del contrato.

c).—Rescisión del contrato y desocupación del predio.—La prórroga que establece el presente Decreto no priva a los arrendadores del derecho de pedir la rescisión del contrato y la desocupación del predio en los casos previstos por el artículo 70, de esta ley.

Según dicho artículo, procede la rescisión del contrato de arrendamiento y la desocupación del predio en los siguientes casos:

I.—Por falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas, antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.

II.—Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble, sin consentimiento expreso del propietario.

III.—Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin la expresa conformidad del arrendador.

IV.—Por destinar el arrendatario, sus familiares, o el subarrendatario, el local arrendado a usos distintos de los convenidos en el contrato.

V.—Porque el arrendatario o el subarrendatario lleven a cabo, sin el consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza que alteren substancialmente, a juicio de peritos, las condiciones del inmueble.

VI.—Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatario causen daños al inmueble arrendado que no sean la consecuencia de su uso normal.

VII.—Cuando la mayoría de los inquilinos de su casa, soliciten, con causa justificada, del arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos de los inquilinos.

VIII.—Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial, a juicio de peritos.

IX.—Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias. La rescisión del contrato por las causas ya enumeradas no da derecho al pago de indemnización alguna. (Artículos 7o., 8o.)

Como ya hemos señalado respecto del artículo 7o. (Fracción I), el Código de Procedimientos Civiles para el D. F. (Artículo 489) dispone que la demanda de desocupación de la habitación o local arrendado debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades. Este precepto, al igual que los del Código Civil vigente, que regulan el contrato de arrendamiento, en general, se consideran derogados por el Decreto del 24 de diciembre de 1948 por oponerse al mismo, de acuerdo con lo establecido por su artículo 3o. transitorio.

Sin embargo y como ya hemos expresado anteriormente, conforme al criterio sustentado por la Suprema Corte de Justicia "no es exacto que los artículos del Código Civil y de Procedimientos Civiles estén derogados por el Decreto sobre prórroga de contrato de arrendamiento del 24 de diciembre de 1948, porque aun cuando en su artículo 3o. transitorio se usa el término "Derogación" atento a que el mismo se ocupa de limitados casos de arrendamiento, debe interpretarse a este respecto que no son aplicables los preceptos del Código Civil y de Procedimientos Civiles que se opongan a las disposiciones del Decreto en los contratos de arrendamiento que caen bajo su protección, conservando los artículos de ambos ordenamientos su plena vigencia para aquellos casos de arrendamiento que no sean de contratos congelados".

De aquí se desprende que el "Artículo 7o. (Fracc. I), del Decreto de prórroga de contratos de arrendamiento en el Distrito Federal constituya una excepción a lo dispuesto por el Código Civil vigente y por el Código de Procedimientos Civiles (Artículos 2489 (Fracc. I) y 489, respectivamente), por lo que la rescisión de los contratos prorrogados sólo procederá cuando el inquilino haya dejado de pagar 3 o más mensualidades; mas si sólo adeuda las tres y las paga, aun cuando sea extemporáneamente y antes de ser lanzado, desaparecerá la causa de rescisión". Ahora bien, "por tratarse el Artículo 7o. (Fracc. I) de una norma de excepción, es de aplicación estricta, lo cual significa que si la mora es más grave o que comprenda más de tres mensualidades, entonces el pago de las rentas es ineficaz para extinguir la acción rescisoria".

Referente a las Fracciones II y III del artículo 7o. y como ya hemos expresado con anterioridad, el arrendador también tendrá derecho a exigir la rescisión del contrato y la desocupación del predio por el subarriendo total o parcial de la cosa arrendada sin su consentimiento expreso, así como por el traspaso o cesión de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin su expresa conformidad, excepto en los casos en los que el inquilino supuestamente subarrende el inmueble o traspase sus derechos de arrendamiento a sus familiares o parientes en el instante mismo en que celebró el contrato con su arrendador, ya que como señalamos en un principio, el Decreto de 1948 no solamente protege al arrendatario en provecho suyo, sino a los miembros de su familia que viven con él, por lo que en tal situación y conforme al criterio interpretativo sostenido por la Suprema Corte, no debe hablarse de subarriendo o cesión de contrato de arrendamiento que motive la rescisión del mismo, una vez que el arrendatario haya entrado a ocupar la casa o local arrendado junto con su familia, independientemente de que él continúe o no viviendo allí.

Por lo que concierne a las Fracciones IV, V, y VI del artículo 7o. en cuestión y en relación con lo dispuesto por el Código Civil para el D. F. (Artículo 2489, Fracc. II y 2441), el arrendador tendrá asimismo derecho a rescindir el contrato por no cumplir el inquilino con la obligación impuesta de usar y disfrutar de la cosa arrendada para la que fue destinada conforme a su naturaleza por su propietario o bien porque el arrendatario, sus familiares, sirvientes o el subarrendatario realicen, sin consentimiento del arrendador, obras de tal naturaleza que alteren sustancialmente y a juicio de peritos las condiciones del local arrendado, siendo además responsable de daños y perjuicios al destinar dicho local a usos distintos de los convenidos en el contrato, tal y como lo establece en forma específica el Decreto a que nos referimos; pues como ya señalamos anteriormente, el hecho de que la Ley establezca que el inquilino debe servirse de la cosa arrendada para el uso convenido conforme a su naturaleza y destino, constituye un medio seguro y eficaz para evitar que ésta se destruya o deteriore por darle un uso inadecuado o distinto al convenido en el contrato, impidiendo de esta manera que se causen daños o perjuicios al patrimonio del arrendador, quien es el que en este caso enajena la cosa arrendada en provecho suyo y en favor del inquilino.

Sin embargo y de acuerdo con lo prevenido por la Fracc. V del Artículo 7o. en su sentido literal, existen ciertos casos en los que un gran número de inquilinos o de subarrendatarios se han visto ante la necesidad

urgente de hacer por su cuenta las reparaciones indispensables a las viviendas ocupadas por ellos mismos, aún sin el consentimiento expreso de su arrendador, teniendo que alterar substancialmente y en muchas ocasiones las condiciones de tales inmuebles, sin que para ello los destinen a usos distintos de los convenidos o se les causen daños y perjuicios por no darles un uso adecuado, debido todo esto a que dichos locales (ya sea por su grado de antigüedad o por sufrir grandes deterioros), han amenazado con derrumbarse o venirse abajo, poniendo en serio peligro la vida y la integridad física de sus ocupantes. Tal es el caso de algunos arrendatarios que debido al estado ruinoso de sus viviendas han tenido que variar la forma de las mismas durante el arrendamiento, al hacer en ellas reparaciones tales como el reforzamiento de techos y pisos con materiales nuevos o distintos a los que ya existían anteriormente, así como el instalar paredes o muros accesorios y pilastres o postes adheridos para el mejor sostenimiento y seguridad de los techos y paredes principales que rodean la casa, etc., por lo cual en este caso sería discutible el determinar si en un momento dado se han alterado o no las condiciones del local arrendado por la necesidad que ha tenido el inquilino de hacer en él las reparaciones necesarias para su propio bienestar personal y de quienes habitan el inmueble.

Con tal motivo, hemos considerado, quizá, a nuestro juicio un tanto injusto, lo dispuesto por el Artículo 7o. Fracc. V), ya que en muchas ocasiones hay inquilinos que a su vez se han visto afectados al solicitar previamente el consentimiento de sus arrendadores, con el fin de hacer por su cuenta las reparaciones urgentes que requieren las fincas arrendadas, en virtud de que dichos propietarios han optado por exigir la rescisión del contrato por encontrarse tales inmuebles en estado ruinoso o en condiciones insalubres que hagan necesaria su demolición total o parcial a juicio de peritos o de las autoridades sanitarias, quienes en su caso podrán también exigir la desocupación del predio no sin previa autorización de la autoridad judicial, conforme a lo prevenido por las Fracciones VIII y IX, del artículo en cuestión.

Ante esta difícil situación, creemos que si el Decreto de 24 de Diciembre de 1948 protege al inquilino y a los miembros de su familia que viven con él, así como a los trabajadores a domicilio y a las casas destinadas a comercios e industrias, a nuestro parecer el arrendatario en este caso tendría derecho de exigir que el arrendador hiciera las reparaciones necesarias para la conservación y buen funcionamiento del local arrendado con base en lo dispuesto por el Código Civil vigente, debiendo por lo me

nos y en su defecto permitirse al inquilino a que lleve a cabo por su cuenta tales reparaciones, en caso de que el arrendador no pudiera haberlo debido al bajo costo de las rentas percibidas por este último, ya que de no ser así, el arrendatario (quien en esta ocasión sería el perjudicado) podría optar entre exigir el cumplimiento de la obligación antes señalada por parte del arrendador o de exigir la rescisión del contrato cuando dicha obligación no se cumpliera, más el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos, con base en el principio general también consagrado por la Ley Civil vigente, referente a la facultad de resolver las obligaciones recíprocas en caso de que alguno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe (Artículo 1949 del Código Civil para el D. F.), siempre y cuando dicho inquilino cumpla por su parte con las obligaciones correspondientes para con el arrendador, tal y como hemos expresado al respecto, debiendo este último pagar las mejoras que el arrendatario hubiere hecho sobre la cosa arrendada, la cual en este caso, constituye el único medio de vida para el inquilino con escasos recursos y para quien el Decreto en cuestión ha sido expedido.

Por consiguiente, podemos señalar que debería proceder la rescisión del contrato y la desocupación del predio arrendado, si el inquilino o el subarrendatario llevan a cabo obras de tal naturaleza que alteren substancialmente y a juicio de peritos las condiciones del inmueble sin consentimiento del arrendador, salvo por causas de reparaciones urgentes e indispensables que tuviere que hacer dicho arrendatario y en cuyo caso y a nuestro parecer no debe proceder tal causa de rescisión, con base en los principios generales del derecho, no obstante que el Decreto de 1948 es de aplicación estricta por ser una Ley de excepción, tal y como lo previene el Código Civil para el D. F., (Artículo 11), por lo que podemos fundamentar nuestro criterio en el principio que establece la Constitución General de la República en su Artículo 14 (último párrafo), en caso de que el inquilino sea demandado para desocupar el predio arrendado, de acuerdo con lo dispuesto por la Fracc. V del Artículo 7o. del Decreto del 24 de Diciembre de 1948 y que es del tenor siguiente: "En los juicios del orden civil, la sentencia deberá dictarse conforme a la letra de la Ley o en su defecto, por analogía, y a falta de ésta, conforme a los principios generales del Derecho". (Artículo 14 Constitucional).

Prosiguiendo nuestro análisis, la Fracción 7o. del Artículo 7o. se refiere a la llamada "Acción oblicua de las obligaciones", mediante la cual, varios deudores, que han contraído cada uno una misma obligación con

un solo acreedor, tendrán derecho a exigir a éste, por mayoría, la resolución de la misma, cuando alguno o algunos de tales deudores lesionen o perjudiquen los intereses de todos en conjunto. Tal es el caso de las viviendas o locales, los cuales por lo general son compartidos por varios inquilinos y que por razones de convivencia o por falta de moral, alguno o algunos de los arrendatarios impiden indebidamente el desarrollo armónico e integral por parte de quienes en una forma lícita arriendan dichos inmuebles, teniendo de esta manera derecho a exigir al arrendador la rescisión del contrato y la desocupación del predio para aquellos inquilinos cuya permanencia se considere indeseable.

Respecto a las Fracc. VIII y IX, del artículo 7o., la Suprema Corte de Justicia ha sustentado que la autoridad sanitaria que declare el estado ruinoso y la consiguiente desocupación temporal de una vivienda, no puede servir de base a la acción que para dicha desocupación se deduzca, ya que de aceptar este criterio, sería tanto como supeditar las decisiones judiciales a las atribuciones de las autoridades administrativas, que invadiendo la órbita de acción de los jueces y alterando la base misma sobre la que se sustenta la tramitación de todo juicio, pudieran reemplazar las pruebas idóneas, como sería en este caso las de inspección ocular y pericial y mediante las cuales, las autoridades judiciales estarían facultadas para hacer las observaciones que estimen pertinentes, así como el derecho de nombrar a sus peritos y de discutir en el juicio el dictamen correspondiente, sin perjuicio de las atribuciones que la Constitución y la Ley les otorgue. Por tanto, para demostrar que la finca se encuentra en estado ruinoso o en condiciones insalubres que haga necesaria su demolición total o parcial, deberá justificarse exclusivamente por medio de un juicio pericial, cuya prueba haga posible exigir la rescisión del contrato, conforme a lo dispuesto por el Artículo 7o. (Fracciones VIII y IX), lo que en este caso ha beneficiado a muchos arrendadores, quienes han optado mejor por exigir la rescisión del contrato de arrendamiento por las causas a que nos referimos, en vez de hacer las reparaciones necesarias que requieren sus viviendas o de que éstas sean reparadas por los inquilinos, debido al bajo costo de las rentas que impide hacer tales reparaciones, como dejamos señalado anteriormente, pero que por otro lado todo esto ha ocasionado serios trastornos a los arrendatarios de escasos recursos, quienes en su caso se han visto obligados a desocupar los locales arrendados, no teniendo otro medio para vivir más que la casa que ocupaban con anterioridad.

Esto es, por lo que toca a las nuevas causas de rescisión establecidas

por el artículo 7o. del Decreto de que tratamos y que en términos generales representan la sanción de una conducta del arrendatario, de sus familiares y del subarrendatario que el legislador ha considerado ilícita, protegiendo a su vez los intereses del arrendador, conforme a los derechos que le concede el Decreto multicitado.

B).—NULIDAD DEL CONTRATO.—El Decreto del 24 de Diciembre de 1948, refiriéndose únicamente a la nulidad absoluta o de pleno derecho en el contrato de arrendamiento y con base en lo dispuesto por el Código Civil para el D. F., (Artículos 8o. y 2225), establece textualmente en su Artículo 9o. lo siguiente: "Serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento, con contravención de las disposiciones de esta Ley. Por lo tanto, no producirán efecto jurídico los documentos de crédito suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas en esta Ley".

Analizando el precepto antes mencionado, la Suprema Corte de Justicia ha sostenido que la nulidad establecida sólo se refiere a los convenios que modifiquen un contrato de arrendamiento, pero no los que modifiquen un Contrato de subarriendo. Asimismo, "La nulidad de pleno derecho que el Artículo 9o. establece, debe entenderse referida a cualquier convenio que en alguna forma altere las cláusulas del contrato de arrendamiento regidas por las disposiciones del Decreto de congelación, con el propósito de aumentar las rentas o de obtener la descongelación del contrato; de modo que si las mismas partes celebran un nuevo contrato de arrendamiento señalando una renta mayor a la convenida en el contrato anterior, para que la conclusión del arrendamiento quede sometida a su libre voluntad, no escapa a lo que previene el Artículo 9o. invocado, el cual, en este caso utiliza la palabra "Convenio" en sentido genérico, considerando al contrato como la especie, conforme a lo establecido por el Código Civil para el D. F., (Artículo 1793), por lo que ello implicaría una notoria contravención a la prórroga forzosa de los contratos de arrendamiento".

De esta manera, la Suprema Corte sostiene que si "para descongelar un contrato prorrogado por Ministerio de la Ley, el arrendador obliga al inquilino a celebrar otro, el segundo contrato será nulo de pleno derecho".

Ahora bien, el Tribunal Supremo de la Nación establece que no será aplicable el Artículo 9o. del Decreto de Diciembre 24 de 1948, cuando haya novación del contrato de arrendamiento, ya que como expresamos anteriormente, dicho precepto "sólo se limita a los casos en los que el se-

gundo contrato tenga como única finalidad, aumentar las rentas o contravenir las disposiciones del Decreto"

Así, por ejemplo: "si el local que fue objeto de un contrato de arrendamiento congelado se transformó en otro de mayor superficie con un tanto, el que es objeto de un contrato nuevo celebrado con fecha posterior, constituye un local más amplio al que por razón natural le corresponde una renta superior".

En tales condiciones, resulta evidente que el contrato de arrendamiento congelado que sólo comprendía el primer local, dejó de tener vigencia, por lo que al nuevo contrato no le afecta la nulidad establecida por el artículo 9o. del Decreto de Diciembre 24 de 1948". Tampoco "La nulidad establecida puede tener el alcance legal de prohibir a las partes, arrendador y arrendatario si, por ejemplo: El inquilino tiene también un negocio comercial en un local que tomó en arrendamiento en 1948 y que cayó bajo la vigencia del Decreto de congelación, no obstante que el establecimiento necesite mayor espacio, porque haya aumentado la clientela en relación al aumento de población en la zona de comercio o por alguna otra causa esté condenado dicho inquilino a mantener reducido su negocio sin poder libremente convenir con su arrendador en que aumente el local arrendado para tener un negocio más amplio, que produzca mayores ganancias y mejor situación económica, por lo que de esta manera las partes podrán celebrar un nuevo contrato que no ve el anterior al sustituir el objeto y al modificar la renta, comprenda distinto bien con mayor capacidad..."

De tal modo, "La Ley de arrendamientos de Diciembre 24 de 1948, no puede impedir que los mismos beneficiados den por concluido un contrato de arrendamiento o modifiquen sus términos en cuanto al uso del predio, a la forma de pagar las prestaciones y otras estipulaciones que no sean simplemente un aumento de rentas, ya que es necesario concluir que puede haber circunstancias que expliquen y justifiquen la celebración espontánea y de libre voluntad entre las partes de un contrato diferente que sustituya al ya existente, por lo que ese contrato no puede quedar comprendido en la nulidad de pleno derecho que establece el Artículo 9o. del Decreto mencionado", sin que para ello, los contratantes tengan por finalidad contravenir sus disposiciones al llevar a cabo la novación del arrendamiento, la cual es perfectamente válida con base en lo establecido por la Ley Civil vigente. (Artículo 2213, del Código Civil para el D. F.

Al igual que en la novación del contrato de arrendamiento, el Artículo 9o. del Decreto de referencia tampoco será aplicable cuando se trate de contratos posteriores al protegido por la Ley, que se celebren con distinto arrendatario, así como cuando se trate de locales destinados al comercio, en los que se celebren contratos posteriores al de rentas congeladas con personas desvinculadas del inquilino primitivo.

Desde este punto de vista, la Suprema Corte establece que si "Respecto de un inmueble que estaba arrendado mediante un contrato protegido por el Decreto de Diciembre 24 de 1948, se celebra nuevo arrendamiento con persona distinta del arrendatario existente, no hay identidad entre las partes contratantes en ambos contratos, sino al contrario, al cambiar la persona del arrendatario se trata de un contrato diferente y, por tanto, no es aplicable al caso el Artículo 9o. del mencionado Decreto, ya que tal precepto se refiere exclusivamente a la nulidad de los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento en contravención a las disposiciones de esta Ley", pudiéndose aplicar este caso, cuando se trata de un local destinado al comercio que no pertenezca a una persona jurídica, sino a personas físicas desvinculadas entre sí en su calidad de arrendatarios sucesivo de la relación arrendaticia, por lo que en tal sentido, no será causa de descongelación del primer contrato, ni tampoco será nulo de pleno derecho el contrato posterior al congelado por no ser sustituto de éste, de lo expresado anteriormente, podemos concluir señalando de acuerdo con lo establecido por la Suprema Corte de Justicia, que si en caso de que "El arrendatario pague una renta superior a la pactada en un contrato de arrendamiento protegido por el Decreto de congelación de rentas, no nos priva de invocar en su favor la protección del Decreto citado, cuyas disposiciones son de orden público y por ello irrenunciables e inmodificables por la simple voluntad de los particulares, por lo que tales disposiciones establecen expresamente, al ser violadas, una nulidad absoluta o de pleno derecho, la cual impide producir al acto nulo, efecto legal alguno, no siendo susceptible de valer por el consentimiento, ni por la ratificación del arrendatario", con base en lo dispuesto por el Código Civil vigente (Artículos 8o. y 2225), señalando expresamente este último precepto que "La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la Ley", como es el caso del Decreto de que tratamos en su Artículo 9o. Sin embargo, el Código Civil para el D. F., establece que "La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto jurídico produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroacti-

vamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. De ella puede prevalecerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción" (Artículo 2,226).

Con base en todo esto, "cualquier pacto en virtud del cual se modificare el término de duración o el importe de las rentas de algún contrato, que por la fecha de su celebración estuviere regido por el Decreto de prórroga, tendrá que considerarse afectado de nulidad absoluta, la cual no podrá convalidarse por la voluntad de las partes", no obstante que el acto jurídico produzca provisionalmente sus efectos, en tanto el juez no pronuncie la sentencia de nulidad por contravenir las disposiciones del presente Decreto, que por su normatividad de Derecho, constituye una Ley de orden público, ya que su aplicación corresponde a todos los arrendadores que se encuentren o lleguen a encontrarse en la situación prevista por sus disposiciones. Con relación a este punto, la Suprema Corte señala: "La circunstancia de que un Decreto comprende a un grupo determinado de individuos, no implica que se le considere privativo, pues para ello no requiere que sus disposiciones se dicten para una o varias personas de las que se mencionen individualmente, por lo que las Leyes relativas a ciertas clases de personas, como sería en este caso los propietarios de alguna clase de bienes, no son disposiciones privativas, porque comprenden a todos los individuos que se encuentren o lleguen a encontrarse en la clasificación establecida".

Tal y como hemos venido expresando, tanto las causas de rescisión, como la nulidad absoluta o de pleno derecho establecidas por el Decreto, en cuestión, constituyen también, a nuestro juicio, los medios idóneos por los cuales puede darse por terminado el contrato de arrendamiento. (Artículos 7o. 8o. y 9o.), además de las causas principales de terminación de contrato previamente señaladas por la presente Ley (Artículo 2o. Fracc. 2a.) y de la cual ya hemos hecho mención al respecto, siempre que se trate de contratos regidos por el Decreto en el momento en que éste entró en vigor y no de contratos posteriores al mismo, como también expresamos anteriormente. Desde este punto de vista, "si se demanda a una persona la terminación de un contrato de arrendamiento celebrado con posterioridad al Decreto de rentas congeladas, pero se demuestra que el mismo local lo adquirió en arrendamiento y bajo la protección del citado Decreto, con fecha anterior un hermano del demandado, y desde el día en que se celebró dicho contrato entró a vivir en compañía del demandado, aunque se demuestre que el primitivo arrendatario dejó la localidad y el

demandado sigue viviendo allí, continúa este último amparado por el mismo contrato, ya que teniendo un familiar y habiendo entrado a habitar el inmueble desde que se celebró el contrato, sigue disfrutando de los derechos que como familiar tenía el arrendatario primitivo, por lo que aun cuando el titular del contrato de arrendamiento congelado sea el hermano del demandado desde el momento en que al celebrarlo, ocupó el departamento en su compañía como familiar, el demandado estará amparado por dicho contrato, el cual a su vez, se encuentra amparado por el Decreto de Congelación de Rentas", el que, como ya es sabido, protege al inquilino y a los miembros de su familia que vivan con él, por lo que en tal caso, no podrá darse por concluido el arrendamiento sino por las causas de terminación de contrato previamente establecido con anterioridad.

Por último, la nulidad absoluta o de pleno derecho a que se refiere el Artículo 9o. del Decreto de que tratamos, al igual que la nulidad del arrendamiento en general, constituye desde el punto de vista procesal una de las excepciones oponibles por partes del inquilino, además de las que se derivan tanto del pago como del uso parcial o total de la casa arrendada, al ser supuestos indispensables para llevar a cabo el llamado juicio de desahucio o de lanzamiento, deben basarse en la existencia de un contrato válido. (Artículos 489 y 494, del Código de Procedimientos Civiles para el D. F.).

Asimismo, la nulidad establecida por el Artículo 9o. como excepción oponible, puede tener aplicación tanto en los juicios sumarios como en los de lanzamiento, al constituir uno de los medios judiciales por los que puede darse por terminado el contrato de arrendamiento.

Ahora bien, de lo expuesto con anterioridad podemos concluir el presente capítulo definiendo al Decreto del 24 de Diciembre de 1948, sobre Congelación de Rentas y Prórroga de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas en el D. F. como un conjunto de normas Jurídicas (Externas, Bilaterales, Impositivas y coercitivas), que han sido expedidas como obligatorias por el Estado, con la finalidad de regular los contratos de arrendamiento de manera especial y concreta, estableciendo excepciones a los ya existentes regulados por las Leyes en general, y con el propósito de proteger el salario o ingreso per cápita de los arrendatarios y de los miembros de su familia que viven con él, en casas habitación, así como las casas ocupadas por trabajadores a domicilio y a los locales destinados a pequeños comercios, talleres e industrias como una solución justa y eficaz a los problemas surgidos de la realidad histórica y que en ese

entonces dieron motivo a su expedición, tal y como hemos hecho referencia al respecto.

Jurisprudencia referente a la falta de forma del contrato de arrendamiento (Quinta época Tomo CXIV, páginas 36 y 761, respectivamente amparos directos 1582/51 y 3085/40, respectivamente. Tomo CXXI, páginas 108 amparo directo 4716/52 Sexta Época Cuarta Parte Volumen XLII y XLIV, páginas 1035, respectivamente amparos directos 1791/59 y 3046/60. (1)

(Quinta Época Tomo CXXX, páginas 280, amparo directo 2586/56, referente a las formalidades del arrendamiento. (2)

Sexta Época Cuarta Parte Volumen LXIV, páginas 17 amparo directo 8152/61 referente al pago de las rentas. (3)

Amparo directo 6111/54, citado por Rafael de Pina, Sexta Época Cuarta Parte Volúmenes XIII, XV, XXII, XXXII y XXXIII, páginas 65, 67, 24, 99 y 80 amparos directos 2094/57, 3617/57, 1583/58, 5653/58, 369/59, referente al pago de rentas. (4)

Sexta Época Cuarta Parte Volúmenes LXXVIII, LXIV, VIII, LXXIII, páginas 13, 11, 30 y 13 amparos directos 6801/61, 7902/61, 4619/56, 808/61, Sexta Época Cuarta Parte Volúmenes XXVIII, XXXIII, XXXV y XXXVIII, páginas 8480 y 1852, amparos directos 1428/58, 1121/59, 3728/59, 7388/59, Volúmenes XLVIII, página 82, amparo directo 3726/58, Quinta Época Tomo CXXVII, página 979 amparo directo 3623/55, respectivamente. Amparo directo 629/56, resuelto en febrero de 1957, citado por Rafael de Pina. (5)

Sexta Época Cuarta Parte Volumen LXXIII, página 13, amparo directo 6801/61, referente al lugar del pago de las rentas. (6)

Amparo directo 4316/55, citado por Rafael de Pina. (7)

Sexta Época Cuarta Parte Volumen XIV, página 9 amparo directo 2812/61, referente a la prueba al cambio del bien arrendado. (8)

Tesis relacionada, referente a la rescisión del contrato de arrendamiento por cambio de destino de la localidad arrendada. Sexta Época Cuarta Parte Volumen CXXVIII, LXXIII, XXIV y XIX, páginas 221, 10, 42 y 45 respectivamente amparo directo 6617/55, 4466/62, 1532/58 y 4883/57 respectivamente. Quinta Época Tomo XLI, página 1972, ampa-

ro. directo 5938/45, referente al cambio de destino de la localidad arrendada. (9).

Quinta Epoca.—Volumen XXI, página 2527, apéndice 1975, Cuarta Parte /12 referente a la variación de la forma de la cosa.

Jurisprudencia referente a la prórroga del contrato de arrendamiento Tomo LXVII, LXXVII, LXXX, LXXXI y VIII, páginas 3757/94, 1101, 4072 y 2492, respectivamente, Tomo LXXX, LXXXI, LXXXV y LXXXVII, páginas 1101, 464, 1141, 1636 y 2204.

Jurisprudencia, referente a la mora en caso de cambio de propiedad del predio arrendado Sexta Epoca Cuarta Parte XIV, XXI, XXII, XXXV, XLIII, páginas 55, 34, 359 y 82 respectivamente amparo directo 7/57, 4590/58, 4549/58, 3728/59 y 3726/58, respectivamente.—Cita 12.

Sexta Epoca Cuarta Parte Volumen XV, página 88, amparo directo 6029/55, referente a transmisión del arrendamiento por causa de expropiación. Cita 13.

Jurisprudencia, referente al Decreto de prórroga indefinida rescisión por subarriendo o traspaso.—Continuación del grupo familiar: Sexta Epoca Cuarta Parte Volúmenes XX, XXI, XXXV, LXX, LXXIII, páginas 22, 60, 10, 11, respectivamente. Amparo directo 904/58, 4374/58, 3379/59, 8091/60, 767/60.—Cita 14.

Sexta Epoca.—Cuarta Parte Volumen LXX, página, 11 amparo directo 8091/60, referente al arrendamiento: continuación del grupo familiar con el contrato de.—Cita 15.

Jurisprudencia referente al Decreto de prórroga indefinida Sexta Epoca Cuarta Parte Volúmenes XIV, XVIII, XLIII, XLII y XLV, páginas 65, 23, 18, 31 y 33, respectivamente amparo directo 4919/57, 7661/57, 956/60, 951/61, 7217/59.—Cita 16.

Sexta Epoca referente a los arrendamientos congelados terminación de los, para ocupar la finca del dueño Volúmenes XV, XIX, XXII, XLII, XLVII, páginas 87, 48, 36, 37, 85, amparo directo 5355/56, 304/57, 3906/58, 6789/60, 8085/61, respectivamente.—Cita 17.

Jurisprudencia referente al Decreto de prórroga, derecho de elegir el propietario el local que desee ocupar cuando la finca es de varios departamentos Sexta Epoca, Cuarta Parte Volúmenes VIII, XXI, XXIV, XLV y XLII, páginas 44, 34, 61, 11 y 85, respectivamente. Amparo directo

499/57, 2770/58, 3138/58, 479/59 y 6789/60, Sexta Epoca Cuarta Parte Volúmenes XXI, página 30, amparo directo 5729/59, referente a la distinción entre los términos de propietario y de arrendador para los efectos de terminación del contrato.—Decreto de congelación.—Cita 18.

Tesis relacionada Sexta Epoca Cuarta Parte Volumen XLV, página 86, amparo directo 7216/59, las pulquerías no protegidas por el Decreto de 1948.—Cita 19.

Sexta Epoca Cuarta Parte Volumen LXIX, página 11, amparo directo 7754/61, arrendamiento el Decreto del 24 de diciembre de 1948, fija sin efecto las cláusulas de aumento de rentas condicionadas a la terminación del contrato del.—Cita 20.

Tesis relacionada referentes a las disposiciones no derogadas por el Decreto de congelación de rentas Sexta Epoca Cuarta Parte Volumen XVII, XXVII, páginas 19 y 42, respectivamente amparo directo 4836/57, 3498/58, respectivamente.—Cita 21.

Quinta Epoca Tomo CXXX, página 124, amparo directo 3924/54, referente a los arrendamientos prorrogados no obliga al arrendatario Sexta Epoca Cuarta Parte Volumen LXII, página 84, amparo directo 2211/59, referente a la rescisión del por cesión o traspaso de los derechos del arrendatario.—Cita 22.

Quinta Epoca Tomo CXXIX, página 282, amparo directo 5166/55, tesis relacionada a fincas urbanas y no a fincas rústicas.—Cita 23.

Jurisprudencia referente al Decreto de prórroga indefinida no extraña modalidades a la propiedad Quinta Epoca Tomo CXIV página 797 Tomo CXVII página 694 Tomo CXVII, página 1072 Tomo CXVIII, página 291 y 579.—Cita 24.

Sexta Epoca Cuarta Parte Volúmenes LVII, LXXIII, páginas 68 y 12, respectivamente amparo directo 2902/60, 2296/69, respectivamente.—Cita 25.

Análisis de jurisprudencia citada por Rafael de Pina elementos del Derecho Civil mexicano, contratos en particular página 111, amparo directo 2814/58, resuelto el 24 de febrero de 1960.—Cita 26.

Jurisprudencia referente al Decreto de prórroga indefinida terminación de contratos para ocupar la finca del dueño Sexta Epoca Cuarta Parte Volúmenes XV, XIX, XXII, XLII, páginas 87, 48, 36, 37 y 85, am-

paro directo 5355/56, 304/57, 3906/58, 6780/60 y 8085/61, respectivamente.—Cita 27.

(Jurisprudencia referente al Decreto de prórroga indefinida rescisión de los contratos prorrogados: Sexta Epoca; Cuarta Parte; Volúmenes XXV, XXXIII, XXXVII, XXXVIII, y LXI; páginas 97, 82, 32, 53 y 75. Amparos directos; 5991/57, 985/59, 1241/59, 2057/59 y 6803/61, respectivamente). (28)

(Sexta Epoca Cuarta Parte; Volumen LXXI; página 44. Amparo directo 2332/61; referente a la nulidad establecida por el Artículo 9o. del Decreto del 24 de Diciembre de 1948). (29)

(Quinta Epoca: Tomo CXXX, página 20. Amparo directo 5641/55; referente a la no aplicación del Artículo 9o. del Decreto del 24 de Diciembre de 1948: cuando existe novación del contrato de arrendamiento). Sexta Epoca: Cuarta Parte. Volúmenes VI, XXXIV, L y LXXXI; páginas 88, 38, 59 y 46 respectivamente. Amparos directos 7042/56, 3650/59, 976/58 y 966/62 respectivamente; tocante a la validez de la novación del arrendamiento protegido por el Decreto de congelación de rentas y la modificación del mismo). (30)

(Sexta Epoca: Cuarta Parte. Volúmenes III y XLVIII, páginas 66 y 83 respectivamente. Amparos directos 7491/55, 5205/58: referente a los "nuevos contratos posteriores al congelado, celebrados con distinto arrendatario y el arrendamiento para comercios congelados"). (31)

(Jurisprudencia referente al Decreto de prórroga indefinida y a la nulidad establecida por el Decreto del 24 de Diciembre de 1948, Sexta Epoca; Cuarta Parte Volúmenes XXI, XXII, XXV, XXVI, y XXIX; páginas 15 y 35, 92, 46 y 72 respectivamente. Amparos directos 2949/57, 3346/58, 6967/58, 4704/58 y 4369/58.

Sexta Epoca; Cuarta Parte. Volúmenes LXIII y CXX; páginas 20 y 21 respectivamente. Amparos directos 3774/60 y 7325/61 respectivamente. (32)

(Sexta Epoca; Cuarta Parte. Volumen LXXIII, página 12, amparo directo referente a los familiares del arrendatario). (33)

MEXICO 1976
ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO
(CONTRATOS EN PARTICULAR)
POR

BIBLIOGRAFIA

JURISPRUDENCIA:
PODER JUDICIAL DE LA FEDERACION
TESIS DE EJECUTORIAS
1917 — 1975
APENDICE

AI
SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION
CUARTA PARTE
TERCERA SALA

MEXICO 1975.
LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL
PARA EL DISTRITO FEDERAL
VIGESIMA SEPTIMA EDICION
EDITORIAL PORRUA

MEXICO 1970.
RAFAEL ROJINA VILLEGAS
EXCATEDRATICO DE LA FACULTAD DE DERECHO DE LA
U. N. A. M.

DERECHO CIVIL MEXICANO
TOMO SEXTO
CONTRATOS
VOLUMEN I
TERCERA EDICION
CORREGIDA Y AUMENTADA
EDITORIAL PORRUA, S. A.

MEXICO 1977.
CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO
FEDERAL
VIGESIMA PRIMERA EDICION
EDITORIAL PORRUA, S. A.

MEXICO 1976.

ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO
(CONTRATOS EN PARTICULAR)

POR

RAFAEL DE APINAO
CATEDRATICO DE DERECHO
DOCTORADO EN LA UNIVERSIDAD CENTRAL DE MADRID
Y EN LA U. N. A. M.
VOLUMEN CUARTO
TERCERA EDICION
CORREGIDA Y AUMENTADA
EDITORIAL PORRUA, S. A.

MEXICO 1974.

APUNTES DE DERECHO ROMANO
(SEGUNDO CURSO)

DICTADOS POR EL:

LIC. JESUS LEDESMA,

CATEDRATICO DE LA ESCUELA DE DERECHO DE LA
UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA.

APUNTES DE DERECHO CIVIL
(CONTRATOS EN PARTICULAR)

DICTADOS POR EL:

LIC. JESUS LOPEZ MONROY,

CATEDRATICO DE LA FACULTAD DE DERECHO DE LA
U. N. A. M.

DIARIO OFICIAL

24 Julio 1942.

DIARIO OFICIAL

11 Noviembre 1943.

DIARIO OFICIAL

6 Enero 1945.

DIARIO OFICIAL

30 Diciembre 1947.

DIARIO OFICIAL

31 Diciembre 1947.

DIARIO OFICIAL

30 Diciembre 1948.

DIARIO OFICIAL

15 Diciembre 1951.

**HECTOR SAMUEL CASILLAS MACEDO
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A LA LUZ DE LA LEY
FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR
(TESIS PROFESIONAL)**

MEXICO 1977.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

DIARIO OFICIAL
30 Diciembre 1948
DIARIO OFICIAL
12 Diciembre 1951

HECTOR SAHUEL CASILLAS MACEDO
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A LA LUZ DE LA LEY
FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR
(TESIS PROFESIONAL)
MEXICO 1977

CONCLUSIONES :

Primera.—El Decreto de 24 de diciembre de 1948 para el Distrito Federal, en unión de todos los que lo antecedieron, obedeció, al principio, a situaciones de emergencia y, posteriormente, a la necesidad de proteger a núcleos de población de escasos recursos económicos.

Segunda.—Cómo han transcurrido cerca de cuarenta años de haber sido expedido el primer decreto “congelatorio” de rentas y sólo existe actualmente un reducidísimo número de viviendas y locales comerciales protegidos por ese Decreto, es necesario que, previo un estudio completo y exhaustivo, se modifiquen y reformen todas las normas legales que regulan el contrato de arrendamiento, procurando que se sigan protegiendo a las clases desvalidas, económicamente débiles y a los locales comerciales destinados al expendio de artículos de primera necesidad, conciliando esas reformas con la Constitución Política, ya que siguen prevaleciendo. —y se han acentuado— las precarias situaciones económicas de dichas clases.

Pág.

83 IV.—Clasificación y Naturaleza Jurídica del Arrendamiento:

a) —Clasificación

b) —Naturaleza Jurídica

88 V.—Efectos y Obligaciones del Arrendamiento:

a) —Efectos y Obligaciones del Arrendador para con el Arrendatario

CAPITULO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Pág.

I.—Antecedentes Históricos: 42

a).—El contrato de arrendamiento en el Derecho Romano.

b).—El arrendamiento en la Edad Media.

c).—El arrendamiento en la Legislación Europea.

d).—El arrendamiento en México (Códigos Civiles de 1870 y de 1884 para el Distrito Federal).

II.—Concepto y Objeto del Arrendamiento: 76

a).—Puntos de vista.

b).—Concepto de arrendamiento, según el Código Civil Vigente para el Distrito Federal.

c).—Objeto del arrendamiento con referencia al Código Civil Vigente.

III.—Elementos del Contrato de Arrendamiento: 79

a).—Elementos personales.

b).—Elementos reales.

c).—Elementos formales.

	Pág.
IV.—Clasificación y Naturaleza Jurídica del arrendamiento:	83
a).—Clasificación.	
b).—Naturaleza Jurídica.	
V.—Derechos y Obligaciones derivadas del arrendamiento:	88
a).—Derechos y obligaciones del arrendador para con el arrendatario.	
b).—Derechos y obligaciones del arrendatario para con el arrendador.	
c).—Pago de la renta.	
d).—Responsabilidades.	
e).—Uso y disfrute de la cosa arrendada.	
f).—Reparaciones.	
VI.—Arrendamiento de fincas urbanas, rústicas y de bienes muebles.	104
VII.—Término del contrato de arrendamiento:	106

CAPITULO II

CONTRATO DE SUBARRIENDO

I.—Antecedentes Históricos:	111
II.—Concepto y objeto del subarriendo:	113
III.—Elementos del subarriendo:	116
a).—Elementos personales.	
b).—Reales.	
c).—Formales.	

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

181

Pág.

IV.—Clasificación, Naturaleza Jurídica y extensión del subarriendo:	117
V.—Relaciones derivadas del subarriendo:	119
VI.—Subarriendo y cesión del contrato de arrendamiento:	121

CAPITULO III

DECRETO DE RENTAS CONGELADAS Y PRORROGAS DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN DENTRO DEL AREA URBANA DEL DISTRITO FEDERAL.

I.—Antecedentes Históricos:	
II.—Prórroga de contratos y congelación de rentas:	143
a).—Análisis de la prórroga y congelación de rentas, con referencia al decreto de 24 de Diciembre de 1948.	
b).—Fundamento constitucional de la presente Ley inquilinaria y objeto para el cual fue creada.	
III.—Derecho de compensación y terminación de contrato:	153
IV.—Rescisión, desocupación del predio y nulidad del contrato:	157

IV.—Clasificación, distinciones jurídicas y extensión del arrendamiento: 117

V.—Relaciones derivadas del arrendamiento: 119

VI.—Subarrendamiento y cesión del contrato de arrendamiento: 121

CAPITULO III

DECRETO DE RENTAS CONGELADAS Y PROROGAS
 DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS
 O LOCALS QUE SE CITA EN DENTRO DEL AREA
 URBANA DEL DISTRITO FEDERAL.

I.—Antecedentes históricos: 143

II.—Prórroga de contratos y congelación de rentas: 143

a) —Análisis de la prórroga y congelación de rentas con referencia al decreto de 24 de Diciembre de 1948.

b) —Fundamento constitucional de la prórroga y congelación de rentas y objeciones para el tal fin.

III.—Derecho de compra y tenencia de contratos: 153

IV.—Relaciones derivadas del contrato de arrendamiento: 157

FALLA DE
ORIGEN.