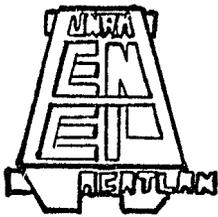


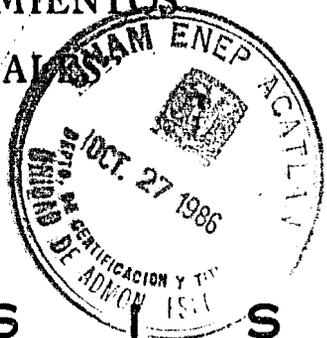
2ij 104



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
ACATLAN

"EL ARRENDAMIENTO Y LOS PROCEDIMIENTOS JUDICIAL



T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

JAIME GUZMAN MUÑOZ

SANTA CRUZ ACATLAN, EDO. DE MEXICO

1986



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E.

CAPITULO	I.	INTRODUCCION.	Pág.
		LAS FUENTES DE LAS OBLIGACIONES.....	
	1.-	Concepto gramatical y jurídico de obligaciones..	2
	2.-	Teoría del acto y del hecho jurídico.....	5
	3.-	Los actos jurídicos.....	6
	A)-	Contrato.....	7
	B)-	Convenio.....	8
	4.-	Hechos jurídicos.....	9
	A)-	Hechos voluntarios lícitos	9
	B)-	Hechos voluntarios ilícitos.....	10
	5.-	La gestión de negocios	10
CAPITULO	II.	EL ARRENDAMIENTO COMO ACTO JURIDICO Y SUS DISPOSICIONES POSITIVAS EN LA LEGISLACION MEXICANA.	
	1.-	Concepto	14
	2.-	Naturaleza jurídica y elementos.....	15
	3.-	El arrendamiento en los códigos de 1884 y 1928..	22
	A)-	Derechos y obligaciones derivados del arrendamiento en el Código de 1884.....	22
	B)-	Derechos y obligaciones derivados del arrendamiento en el Código de 1928.....	26
CAPITULO	III.	EL DESENVOLVIMIENTO ECONOMICO Y SOCIAL DE MEXICO Y SU INFLUENCIA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.	
	1.-	El decreto de congelación de rentas.....	44
	A.-	Sus fuentes reales.....	44

I N D I C E

	Pág.
B.- Sus efectos	53
2.- La vivienda como garantía social	55
A.- Infonavit	55
B.- Fovissste	59
3.- El incremento poblacional	66
A.- Las emigraciones a la Ciudad de México	66
B.- Insuficiencia de la vivienda	68
C.- Ley de Asentamientos Humanos	71
 CAPITULO IV. LAS CLAUSULAS ATENTATORIAS DEL ORDEN PUBLICO EN LOS CONTRATOS.	 ----
1.- El Principio de la autonomía de la voluntad	75
A.- Sus limitaciones	76
2.- Cláusulas atentatorias del orden público y de la ley	79
A.- Nulidad de las cláusulas	83

I N D I C E

CAPITULO V.	PROCEDIMIENTOS JUDICIALES PARA RECLAMAR EL CUMPLIMIENTO DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDAMIENTO.	
1.	El juicio especial de desahucio	97
2.	El juicio de terminación de contrato	104
3.	El juicio de rescisión de contrato	111
4.	El juicio ordinario de pago de rentas	112
5.	Jurisprudencia de la Suprema Corte sobre Arrendamiento.....	114
A'.	Juicio especial de desahucio	115
B'.	Juicio de terminación de contrato	116
C'.	Juicio de rescisión de contrato	118
6.	La justicia de paz	120
7.	Los problemas que se plantean en los procedimientos judiciales	121
8.	Recursos	125
A.	Tramitación de la apelación	127
B.	De la Substancia y Procedencia de la Apelación Extraordinaria	131
CAPITULO VI.	REFORMAS DEL 7 DE FEBRERO DE 1985.	
1.	Antecedentes	133
2.	Análisis a los artículos 2448 y 3042 del Código Civil para el Distrito Federal	137
3.	Crítica a la reforma	138
4.	Sugerencias	140
5.	La reforma procesal	142
A.	Reformas a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del fuero común del Distrito Federal	145
CONCLUSIONES	147
BIBLIOGRAFIA.		

INTRODUCCION

Uno de los graves problemas con que se enfrenta el poder judicial en su tarea de administrar justicia, es, sin duda, el relativo al dilatado procedimiento en materia de conflictos de intereses sobre arrendamiento.

La razón del retardo es imputable a los contendientes en el litigio, principalmente al arrendatario, que demanda u opone excepciones tendientes a prolongar lo más que se pueda el juicio correspondiente para que el contrato respectivo siga surtiendo efectos, a pesar de estar terminado muchas veces, cubriendo el importe de la renta pactada en el instrumento contractual en tiempos que ya no corresponden a la realidad económica.

Es verdaderamente exasperante el retardo de los procedimientos antes mencionados, sobre todo si se toma en cuenta que los mismos agotan las dos instancias y el juicio de amparo.

Por otra parte, la importancia de la administración de justicia de manera pronta y expedita, en el caso que nos ocupa, radica fundamentalmente en evitar que los arrendadores se inhiban de seguir arrendando sus inmuebles con este tipo de procedimientos y, por otra parte, desde el punto de vista de los intereses de los arrendatarios, darles la seguridad jurídica de que los términos contratados serán respetados en su integridad.

El problema es complejo, sobre todo si tomamos en cuenta la falta de vivienda que, provocada por una multitud de factores socioeconómicos, crece día con día y va haciendo abismal la solución del problema planteado.

Resulta difícil conciliar los intereses de arrendadores y arrendatarios, porque evidentemente son contrarios, - me refiero a los intereses, y la difusión de las diferencias sociales hace que a los primeros se les ponga la "etiqueta" - de explotadores y a los segundos de explotados, extremos que de ninguna manera son ciertos, ya que cada una de las partes defiende sus propios intereses.

Uno de los principios básicos de los contratos es - la buena fe de los otorgantes, queriendo significar con este corolario que los derechos y obligaciones con cargo a cada -- uno de ellos deben ejercitarse y cumplirse en los términos -- convenidos, sin necesidad de la intervención judicial que --- dirima los conflictos de intereses. Sin embargo, la utopía - es bien evidente, ya que, aún cuando se actúa de buena fe, se presentan los conflictos por la interpretación diferente de - los pactos.

En uno y otro caso, en el actuar de buena fe y en - el actuar de mala fe, los procedimientos, como ya lo advierto obligan a los tribunales de primera instancia y al de apela-- ción a seguir una secuela procedimental larga y retardada por actuaciones que se encuentran fuera de la ley.

En efecto, pongamos el ejemplo del arrendador que-- demanda* a su arrendatario la terminación del contrato respec-- tivo, en tanto se admite la demanda, se emplaza al demandado-- y contesta éste el escrito postulatorio, con toda tranquili-- dad se agotaron dos meses; mientras se promueve el acuse de - rebeldía, c se provee la contestación a la demanda y se abre-- el período de ofrecimiento de pruebas, se agotaron ya otros - dos meses; en tanto se dicta el auto admisorio de pruebas y -

*Antes de las reformas procesales de febrero de 1985, a grandes pasos --- podíamos resumir los pasos del procedimiento ordinario en: demanda, con-- testación, período de ofrecimiento de pruebas y audiencia de desahogo de-- pruebas, alegatos y sentencia.

se mandan preparar aquéllas que precisen de tal requisito --- para su cabal desahogo, a pesar de existir ya fecha para la - audiencia de ley, se agotan casi cuatro meses y otros tantos - en desahogar las pruebas ofrecidas por las partes, pero viene todavía lo más tardado, me refiero al período que utiliza el - juez que conoce del negocio para dictar sentencia, y que fá- - cilmente agota medio año.

No es preciso hacer un recuento de los meses que se lleva un procedimiento como el anterior, al cual deberíamos - añadirle unos dos meses más para el caso de que existiera re- - convención. Y esto, cabe aclarar, refiriéndonos a la primera - instancia y pecando de optimistas en cuanto a los términos. - La segunda instancia, a pesar de estar simplificado el trámi - te procesal a la formulación de los agravios, a la contesta- - ción de los mismos y a la sentencia, el tiempo que normalmen- - te se lleva es de ocho meses a un año y lo mismo se puede de- - cir del juicio de amparo para atacar la sentencia de apela- - ción, un año más siendo optimistas.

Durante los dilatados procedimientos a que me he -- referido con anterioridad, el arrendatario ha continuado pa- - gando, si es que realmente lo ha hecho, el precio de arrenda- - miento del momento del inicio del juicio de primera instancia y, en el colmo de su mala fe, ahora procesal, ha consignado - el pago de las rentas siempre en diversos juzgados y ha deja- - do de instar al órgano judicial, aun cuando no tiene la obli- - gación, para que se notifique la consignación aludida. Así, - el arrendador durante mucho tiempo no ha recibido ni un solo- - centavo por el arrendamiento de un inmueble sobre el que tie- - ne que cubrir, entre otros, el impuesto predial y los dere- - chos por el servicio de agua. La víctima es, sin lugar a du- - das, el arrendador, que escarmentado, no le quedarán ánimos - de celebrar contrato de arrendamiento en lo futuro.

Pero es el caso de que el arrendatario también es víctima y veamos los porqués: Porque el arrendador le ha impuesto su voluntad en el momento de contratar en cuanto al precio de la renta; porque también se le ha impuesto la obligación de no solicitar prórroga del contrato*, vámos hasta la obligación de no tener hijos se le ha impuesto. De manera que el procedimiento retardado tal vez sea una satisfacción espiritual para el arrendatario.

Lo cierto es que, lejos de la ironía con que me he conducido, es menester dejar precisado que las diferencias de intereses entre arrendador y arrendatario son muy grandes y exigen prontas soluciones.

Tal vez, por la necesidad a que me refiero en el párrafo anterior, se hicieron factibles las reformas procesales y sustantivas en materia del arrendamiento y a las cuales me referiré en el capitulo de este trabajo, de una manera especial y de manera general a continuación:

Por lo que hace a las reformas procesales, fundamentalmente se hicieron consistir en que el tribunal de primera instancia debe citar a las partes a una audiencia conciliatoria y en la cual, si no hubiere acuerdo en la manera de resolver el conflicto de intereses planteado, se continuará con el trámite procesal respectivo.

Esta audiencia conciliatoria dará pocos resultados positivos y, por el contrario, provocará hacer más tardado el trámite procesal, sobre todo tomando en cuenta que la Procuraduría Federal del Consumidor se ha erigido en protección del-

*Antes de las reformas al Código Civil para el Distrito Federal de febrero de 1985, era renunciable el derecho de prorrogar el contrato de arrendamiento.

consumidor y, lo más absurdo, en una "instancia" más en la -- que, si las partes no concilian sus intereses ni someten en -- conflicto al arbitraje, dejan los derechos del arrendatario a salvo para que ejercite la acción conducente ante los -- tribunales de primera instancia.

Por lo tanto, en los contratos de arrendamiento se -- deberá pactar la transacción a que hace referencia el artícu -- lo 2944, que a la letra dice:

Art. 2944.- La transacción es un contrato por el cual las partes haciéndose recíprocas con -- cesiones terminan una controversia presente o previenen una futura.

Y sometiendo el convenio a la aprobación del juez en una jurisdicción voluntaria para que tenga fuerza de sen -- tencia ejecutoriada y solamente proceda la ejecución de lo convenido.

Para entender en su cabal significado este trabajo, implícito en él se encontrará el tratamiento de las fuentes de las obligaciones; el análisis del arrendamiento como acto jurídico y su regulación jurídica en la legislación mexicana; el desarrollo económico y social de México y la influencia -- que ha tenido en materia del arrendamiento; las cláusulas -- atentatorias del orden público; y los procedimientos judicia -- les que se inician y tramitan con motivo del arrendamiento.

Así pues, a continuación la materia de esta tesis.

CAPITULO I

LAS FUENTES DE LAS OBLIGACIONES

En virtud de que este trabajo se refiere a derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento, para saber el alcance de la obligación, el del derecho correlativo a aquélla y la vinculación jurídica entre los sujetos acreedor y deudor, es un imperativo que refiera parte de este estudio a las fuentes de las obligaciones, es decir, de como nacen en el campo de lo jurídico.

Así pues, a continuación haré un breve análisis de las fuentes de las obligaciones, destacando que es lo que se entiende por tal concepto y posteriormente me referiré a la teoría francesa del acto y del hecho jurídico que, como es sabido entre los juristas, es la que adopta nuestro código civil vigente.

"El vocablo fuente deriva del latín fons, fontis -- que, en su prístina acepción, alude al manantial de agua que brota de la tierra. Por extensión, y con un sentido figurado, fuente significa también aquello que es principio, fundamento u origen de algo. Alúdase además, con el término fuentes del derecho, tanto a la voluntad creadora de normas jurídicas (órgano del estado, pueblo), como al acto concreto de creación normativa (legislación, decisión judicial, costumbre, -- etc.), como también al modo específico de manifestarse las -- normas mismas (constitución, ley, decreto, reglamento, norma consuetudinaria, etc), en este último sentido el concepto de fuente establece una relación entre el derecho objetivo y el derecho subjetivo, pues la normas jurídicas (derecho objetivo) son consideradas como fuentes de derechos y obligaciones (derecho subjetivo)". (1).

(1) . Enciclopedia Jurídica Omeba, T.XII Editorial Bibliográfica Argentina, Buenos Aires, Argentina, 1967 Pág. 751.

1.- Concepto gramatical y jurídico de obligaciones.

Por otra parte, para acabar de entender el concepto-materia de comentario, es preciso separar las obligaciones jurídicas de todas aquellas que tienen un alcance diferente, --- como las obligaciones convencionales, religiosas y morales.

"La ciencia del derecho ha tomado, un préstamo de la filosofía moral, la noción de obligación, pero entre una obligación jurídica y una obligación moral hay la misma diferencia que entre el derecho y la moral. La noción de obligación moral coincide pues con la de norma moral que prescribe una conducta determinada, el que acata la norma moral cumple una obligación moral y el que no la acata enfrenta o viola dicha obligación.- Por el contrario, no hay obligación jurídica de conducirse de una manera determinada sino en el caso de que una norma jurídica estatuya un acto coactivo para sancionar la conducta contraria, un individuo esta jurídicamente obligado a ejecutar un -- contrato cuando el incumplimiento de este contrato es la condi ción de un acto coactivo." (2).

Semánticamente, "el término corriente de obligación- quiere significar la imposición o exigencia moral que debe regir la voluntad libre." (3). Concepto alimentador del término-jurídico de obligación.

Concepto Jurídico de Obligacion

"Dentro de la terminología jurídica, se ha definido a la obligación como un vínculo jurídico por virtud del cual - una persona denominada deudor se encuentra constreñida jurídicamente a ejecutar algo en favor de otra persona, llamada ----

(2). Kelsen Hans, Teoría Pura del Derecho, Editorial Universitaria Buenos-Aires, Argentina 1973 p.p. 79 y 80.

(3). Nuevo Diccionario Ilustrado OESSA Editorial Barcelona España 1972, - p. 726.

acreedor. (4).

Es tan extensa la cantidad de definiciones que puede afirmarse como principio que hay casi una por autor. Ello no - eximiría de mencionarlas si no se tratase la mayor parte de -- las veces de un pequeño cambio en las palabras con mantenimiento del contenido conceptual, veanse algunas.

Francesco Messineo nos dice: "Por obligación o relación obligatoria debe entenderse en efecto, una relación entre dos sujetos (al menos), en virtud del cual uno de ellos (deu-- dor, llamado a veces promitente) queda obligado esto es sometido a un deber o comprometido frente al otro (acreedor, llamado a veces estipulante) a cumplir prestación (arg arts 1174 y --- 1248) o sea, a desarrollar una actividad determinada (comportamiento) patrimonial valorable; y se atribuye al acreedor un -- correspondiente poder que consiste en la pretensión a la prestación". (5):

Planiol nos menciona que "La obligación es un vínculo de derecho por virtud del cual una persona se encuentra --- constreñida hacia otra, a hacer o no hacer alguna cosa". (6).

"En las Institutas de Justiniano se caracteriza a la obligación como un vínculo jurídico que constriñe a una persona a pagar alguna cosa, según las leyes de la ciudad". Obligatio est iurus vinculum quo necessitate adstringimur alicuius-- solvendae rei secundum nostrae civitatis iura." Es decir, la - obligación es un vínculo jurídico que nos constriñe en la necess

- (4). Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, T. V., obligaciones - Vol I. Editorial Porrúa, México, D.F., p.9.
- (5). Messineo Francesco, Manual de Derecho Civil y Comercial, traducción-- de Santiago Sentis Melindo, Ediciones Jurídicas Europa América, Bue-- nos Aires 1955 T. TV., p.p. 3 y 4.
- (6). Planiol Tratado Elemental de Derecho Civil, traduc. Puebla, 1964. T.- IV. p. 188.

sidad de pagar alguna cosa conforme a las leyes de nuestra ciudad". (7).

Por lo tanto, como se aprecia de las anteriores definiciones, los elementos de la obligación son: Una relación jurídica entre un sujeto llamado acreedor y otro deudor y, la facultad del primero en exigir al segundo el cumplimiento o pago de una prestación.

Las definiciones modernas sobre la obligación, han partido de aquel concepto romano, pero sustituyendo el término vínculo jurídico por el de relación jurídica.

De todo el conjunto de definiciones podemos destacar los elementos constantes y prescindir de aquellos que o bien son objeto de polémica, como el carácter patrimonial de la prestación, o tienen simplemente un valor secundario, a efecto de que no queden mencionados en una sola definición. Podríamos decir que los tratadistas modernos definen la obligación como una relación jurídica por virtud del cual un sujeto llamado acreedor está facultado para exigir de otro denominado deudor, una prestación o una abstención.

Este concepto no prejuzga respecto a la determinación o indeterminación los sujetos punto de polémica que sería materia de un análisis aparte; tampoco se exige que el objeto de la obligación sea patrimonial. Se afirma simplemente que el acreedor está facultado para exigir al deudor una prestación o una abstención.

Ahora haciendo un breve comentario entre obligación moral y obligación jurídica vemos que en la primera un indivi-

(7). Rojina Villegas Rafael, op. cit. pp. 9 y 10

duo está obligado a realizar u omitir determinada acción según las prescripciones éticas positivas del grupo social que integra. Pero nadie puede competerlo mediante el uso de la fuerza física a cumplir tal obligación ni nadie puede aplicar esa --- fuerza para castigar su incumplimiento.

Las sanciones morales el desprecio, el reproche, el aislamiento o la exclusión, del grupo social nunca trascienden de la esfera psicológica de los individuos normativamente vinculados.

2.- Teoría del Acto y del Hecho Jurídico.

Siguiendo la tesis general de Bonnecase respecto a - la función del hecho y del acto jurídico, se considera "que -- las dos únicas fuentes de las obligaciones son respectivamente el hecho jurídico y la ley y el acto jurídico y la ley,... --- (8).

Las fuentes de las obligaciones, en términos generales, son el hecho jurídico lato sensu que, como se sabe, se -- subdivide en actos jurídicos y hechos jurídicos en sentido --- estricto, teniendo a su vez aquéllos y estos la clasificación- que a continuación se señala.

Actos Jurídicos

1.- Contrato; 2.- Testamento; 3.- Declaración unila- teral de voluntad; 4 Actos de autoridad (sentencia, secuestro,

(8). Bonnecase Julien, Elementos de Derecho Civil, "Derecho de las obliga- ciones de los Contratos y del Crédito", trad. de José M. Cájica Jr., - Puebla 1945, pp. 399 y 401, citado en el T. XII de la Enciclopedia -- Jurídica Omeba, p. 725.

adjudicación, remate y resolución administrativa).

Hechos Jurídicos

a).- Hechos naturales; 1.- Hechos simplemente naturales; 2.- Hechos naturales relacionados con el hombre.

b).- Hechos del hombre; 1.- Hechos voluntarios lícitos, gestión de negocios, enriquecimiento sin causa y responsabilidad objetiva; 2.- Hechos voluntarios ilícitos: Delitos dolosos, delitos culposos, incumplimiento de las obligaciones, culpa contractual en sentido estricto, recepción dolosa de lo indebido, abuso del derecho, posesión de mala fe; 3.- Hechos involuntarios 4.- Hechos contra la voluntad.

3.- Los Actos Jurídicos.

"Todo acto jurídico es necesariamente personal, porque requiere un sujeto su esencia es el ejercicio de una voluntad. Requiere también un objeto, porque el acto de la persona tiene que estar dirigido siempre hacia una finalidad precisa. Tales objetos presentan un gran ámbito de variación, pero tienen un atributo común: todos ellos son variedades de derechos. La proposición que expresa un acto jurídico puede exponerse en su forma típica del siguiente modo: Yo (sujeto) creo, modifico extingo o transfiero (predicado) un derecho (objeto).

Los actos ordinarios admiten toda clase de predicados con o sin consecuencias jurídicas (por ejemplo, como un pastel, escribo una carta, leo un libro), en tanto que los predicados de las frases que expresan actos jurídicos toman la forma de obligación, transmisión o modificación de un derecho". (9).

(9). Vinogradoff Sir Paul, Introducción al Derecho 4a. Ed. Fondo de Cultura Económica, México 1978 p. 75.

"Podemos hacer una subdivisión de los actos jurídicos en dos clases, unilaterales y bilaterales. Un testamento o una donación pueden servir de ejemplo de actos jurídicos unilaterales: Lo único que importa aquí es la voluntad de una persona testador o donante, aunque el acto se complique con la necesidad de la aceptación por parte del heredero o el donatario.

Los actos jurídicos bilaterales requieren el consentimiento de dos o más voluntades como puede ocurrir en los casos más familiares de la venta, préstamo o el arrendamiento."-(10).

Pasemos a definir lo que es un Acto Jurídico:

Acto Jurídico.- Es la manifestación exterior de voluntad que se hace con el fin de crear, transmitir, modificar o extinguir una obligación o un derecho y que produce el efecto deseado para su autor porque el derecho sanciona esa voluntad.

A continuación, haré un breve análisis de las diversas especies del acto jurídico.

A).- Contrato.

El contrato se define en nuestro código civil como un convenio que tiene por objeto crear o transmitir derechos y obligaciones. En efecto, el artículo 1793 del Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común y en toda la República en Materia Federal, se preceptúa:

(10). Vinogradoff Sir Paul, op. cit., p.p. 76 y 77.

"Art. 1793.- Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el --- nombre de contratos". (11).

B).- Convenio .

A su vez, en sentido lato, se define al convenio --- como el acuerdo de voluntades que tiene por objeto crear, ---- transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones. Así en el artículo 1792 del ordenamiento legal invocado dice:

"Art. 1792.- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transmitir, modificar o --- extinguir obligaciones". (12).

En sentido estricto, por convenio se entiende el --- acuerdo de voluntades que tiene por objeto modificar o extin-- guir derechos y obligaciones.

Por consiguiente distingue el código civil el contrato del convenio, tomando en cuenta que para el primero se le - asigna una función positiva: La creación y transmisión de derechos y obligaciones; en tanto que para el convenio en sentido- estricto se le da una función negativa: La de modificar o ex- tinguir derechos y obligaciones.

Ambas especies quedan comprendidas dentro del concep- to del convenio en sentido lato, de tal manera que éste es el- acto jurídico plurilateral que cumple las cuatro grandes fun-- ciones que regula el código civil: crear, transmitir, modifi--

(11). Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda- la República en Materia Federal. Ed. Porrúa, S.A. 5o. Edición, 1984 México, D.F., p. 280.

(12). Ibidem. p. 280.

car o extinguir derechos y obligaciones.

4.- Hechos Jurídicos

Los hechos jurídicos podemos clasificarlos en hechos naturales y hechos voluntarios o del hombre.

Los hechos naturales se subdividen en hechos puramente naturales y hechos naturales relacionados con el hombre.

"Los hechos de la naturaleza son los acontecimientos en donde para nada interviene la voluntad humana y que el derecho considera como dato para que se generen ciertas consecuencias jurídicas.

De esto se desprende como hechos puramente naturales como ejemplo el aluvión, el nacimiento de una isla, etc., y de los hechos naturales relacionados con el hombre tenemos el nacimiento, la muerte, etc. En estas manifestaciones encontramos un hecho natural, pero relacionado con el hombre que, como ya apuntamos líneas arriba, la norma jurídica toma en cuenta para que se produzcan consecuencias de derecho.

Hechos del hombre o voluntarios.- Son las conductas humanas que generan consecuencias jurídicas de manera independiente a la voluntad de su autor para que esas consecuencias se produzcan o no. Los hechos voluntarios del hombre a su vez permiten la división de hechos voluntarios, involuntarios y -- contra la voluntad.

Los hechos voluntarios pueden ser hechos voluntarios lícitos y hechos voluntarios ilícitos.

A).- Hechos voluntarios lícitos.- Son aquellas con-

ductas humanas que van de acuerdo con las leyes del orden público o las buenas costumbres ejemplo: gestión de negocios.

B).- Hechos voluntarios ilícitos. Es la conducta humana que va en contra de una ley de orden público o las buenas costumbres y en donde la voluntad del autor haya querido o no el hecho, produce consecuencias, tanto en el campo del derecho civil como en el penal". (13).

5.- Gestión de Negocios.

Asumir la administración de un negocio ajeno sin -- que preceda encargo o sin que constriña a ello una obligación legal, constituye una invasión en la esfera patrimonial ajena, la cual siendo como es cerrada a la ingerencia de extraños, - debe ser por todos respetada. Si, por otra parte, este principio se aplicase con todo su rigor, quedaría insatisfecha la exigencia social de que no se perjudique con daño general un patrimonio al que actualmente falta la acción administrativa de su titular.

Como ya lo apuntaba al tratar los hechos jurídicos- (los voluntarios lícitos), generalmente ha sido clasificada - entre los cuasicontratos. Ahora bien, el cuasicontrato precisamente se define como un hecho jurídico voluntario lícito -- que crea obligaciones.

En los códigos mexicanos de 1870 y 1884 la gestión- de negocios quedó indebidamente colocada en el libro de los - contratos, después de la regulación del mandato y se dejó en - esos códigos que la gestión de negocio será un mandato oficio

(13). Gutiérrez y González Ernesto, Obligaciones (Derecho de las Obligaciones), Cajica Puebla, Puebla, 3o. Edición 1968, p.p. 21 y 22.

so o presunto.

Por esto creemos que no es fundado estimar que por el hecho de que en esos códigos se haya regulado la gestión de negocios después del mandato, se le hubiera asimilado a un contrato y por lo tanto se le considerará como un cuasicontrato.

"Ahora bien, la gestión de negocios nunca implica el acuerdo de voluntades, sino por el contrario, que un tercero, sin mandato y sin estar autorizado por la Ley, interviene en los negocios de otro, De manera que la hipótesis ya claramente definida por el Código Civil Mexicano vigente de 1928, pero reconocida también en los Códigos de 1870 y 1884, es la que de que no hay acuerdos de voluntades. El gestor interviene oficiosamente. De aquí que si se dice "mandato oficioso" se emplea el término "mandato", no en el sentido de contrato, sino en una forma genérica, para comprender la actividad del gestor que sin acuerdo previo con el dueño del negocio interviene en asuntos y, por lo tanto, no puede reputarse por ningún concepto que haya un contrato aun cuando sea presunto, -- menos aún oficioso, porque el contrato no puede ser oficioso por su propia naturaleza. El Código Mexicano en vigor aclara y nos dice: El que sin mandato y sin estar autorizados a ello por la ley interviene en los negocios de otro"... (art. 1896), (14).

Lo que toma en cuenta la ley, en el acto de voluntades del gestor, al intervenir oficiosamente en los actos ajenos, no es su propósito de que se produzcan consecuencias de-

(14). Enciclopedia Jurídica Omeba, T. XIII, p. 234.

derecho, sino simplemente su acto de voluntad lícito, que con propósito o sin él, tendrá determinados efectos jurídicos. -- Más aún, estas consecuencias no dependen de la voluntad del gestor; si éste, por ejemplo, se propone que por su acto tendrá derecho a honorarios, la ley no se los reconoce. Pero si el gestor, por su acto piensa que no tendrá derechos a que se le reembolse los gastos, la ley de una acción de reembolso, es decir, las consecuencias son independientes de la intención del gestor. Por eso creemos que no hay propiamente aquí un acto jurídico, sino un hecho jurídico voluntario y lícito.

Ahora bien, la gestión origina derechos y obligaciones para ambas partes, es decir, para el dueño y para el gestor. Hasta ahora hemos estudiado las consecuencias desde el punto de vista del gestor, porque éste adquiere determinados derechos y obligaciones, independientemente de que realice un acto jurídico, sino simplemente un hecho jurídico voluntario lícito.

El dueño del negocio queda obligado por el principio que prohíbe el enriquecimiento sin causa. El dueño no se obliga por la voluntad del gestor, sino por que ha tenido un enriquecimiento y la mejor prueba es la siguiente: Si el dueño no tiene un enriquecimiento a pesar de la voluntad del gestor, no queda obligado.

En la gestión de negocios hay una combinación de -- fuentes. Las obligaciones y derechos recíprocos de las partes se explican por un hecho jurídico voluntario lícito y por el principio de enriquecimiento sin causa. El gestor queda obligado por un hecho voluntario lícito; debe continuar la gestión, rendir cuentas, y proceder con la misma diligencia que acostumbra emplear en sus propios asuntos. A su vez, el dueño

queda obligado, si la gestión es útil, por el principio del enriquecimiento sin causa. Esta conclusión viene a demostrar que la gestión de negocios no implica la combinación de un acto jurídico unilateral y del enriquecimiento sin causa.

Finalizando diremos que en la gestión hay la combinación de un hecho jurídico voluntario lícito, con el principio de enriquecimiento sin causa, para explicarnos respectivamente, las obligaciones del gestor y las del dueño.

Definiciones.- "Betti define el negocio jurídico -- como "el acto con el cual el individuo regula por sí los intereses propios en las relaciones con otros (acto de autonomía-privada) y al que el derecho enlaza los efectos más conformes a la función económica social que caracteriza su tipo (Típica en este sentido)". (15).

De Gasperi por su parte, concibe por la noción de negocio jurídico "una declaración de voluntad encaminados a la producción de determinados efectos jurídicos que el ordenamiento reconoce y garantiza". (16).

Gutiérrez y González nos dice acerca de la gestión de negocios la siguiente: "Es una conducta catalogada de hecho jurídico estricto sensu, en virtud del cual una persona que recibe el nombre de gestor se encarga voluntaria y gratuitamente de un asunto de otra persona que recibe el nombre de dueño, con ánimo de obligarlo, sin que sea su representante por ley o por mandato". (17).

(15). Betti, Teoría del Negocio Jurídico, trad. español, Edit. Madrid, -- España. 1958. O. 61.

(16). De Gasperi, Tratado de Derecho Civil, T. I. Argentina, 1964, p. 17.

(17). Gutiérrez y González, op. cit. p.

CAPITULO II

EL ARRENDAMIENTO COMO ACTO JURIDICO Y SUS DISPOSICIONES POSITIVAS EN LA LEGISLACION MEXICANA.

De lo expuesto en el capítulo precedente, podemos ya ubicar al contrato de arrendamiento en el campo del acto jurídico bilateral, puesto que constituye una manifestación de voluntad entre arrendador y arrendatario para producir las consecuencias jurídicas consignadas en la ley y aquéllas que hubiesen convenido adicionalmente en uso de la autonomía de voluntad de las partes, siempre y cuando éstas no se encuentren prohibidas por la propia ley o sean atentatorias del orden público.

Así, ubicado el tema en el campo jurídico, a continuación me referiré al contrato de arrendamiento en lo particular y a la luz del derecho positivo mexicano.

1.- Concepto:

"El arrendamiento es un contrato en virtud del cual una parte llamada arrendador se obliga a transferir, temporalmente, el uso o goce de una cosa a otra parte llamada arrendatario quien, a su vez, se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

El Código Civil, en la primera parte del artículo 2398, da la siguiente definición: "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 y determinado." (18).

(18). Treviño García Ricardo, Contratos Civiles y sus Generalidades, T. - I, Cuarta Edición, Editorial Font, S.A., Guadalajara, Jal. 1982, p. 221.

2.- Naturaleza jurídica y elementos:

De la definición que se ha dado en el apartado precedente, podemos ya determinar que la naturaleza jurídica del arrendamiento es la de un contrato principal, translativo de uso, bilateral, oneroso y en el cual la concesión del uso o goce es temporal.*

El arrendamiento es un contrato translativo de uso, en virtud de que el objetivo principal es, como lo dice el artículo que lo define, transferir el uso o goce de una cosa, siendo dicha concesión temporal.

Principal, porque no depende de ningún otro contrato.

Bilateral, porque hay derechos y obligaciones recíprocas. Por parte del arrendador la principal obligación es conceder el uso o goce y, por parte del arrendatario, pagar un precio cierto y determinado.

Oneroso, en virtud de que hay provechos y gravámenes para ambas partes. El provecho que recibe el arrendador, cuando se le paga un precio cierto y determinado, reporta el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa arrendada y, a la inversa, el provecho que obtiene el arrendatario, por el uso o goce de la cosa reporta el gravamen de pagar un precio cierto y determinado. El arrendamiento siempre es, en consecuencia, un contrato oneroso.

Consensual en oposición a real, ya que solo es sufi

*"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."

ciente el solo consentimiento de las partes para la existencia del contrato, es decir, no se necesita la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.

Consensual en oposición a formal, cuando el valor de la renta anual sea inferior a cien pesos. En efecto, el artículo 2406 del Código Civil, interpretado a contrario sensu dice: El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales.

Formal, en escrito privado, si la renta pasa de cien pesos al año y, en escritura pública, si la finca es rústica y la renta pasa de cinco mil pesos anuales. Esto lo preceptúa el artículo 2407 del mismo ordenamiento, que a la letra dice: Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública.

De tracto sucesivo, porque el arrendamiento, por su propia naturaleza, prolonga sus efectos a través del tiempo. No se puede concebir el arrendamiento como un contrato instantáneo.

Por último, el arrendamiento es un contrato comutativo, ya que las partes conocen la cuantía de las prestaciones desde el momento de su celebración.

Por lo que se refiere a los elementos del contrato de arrendamiento, me referiré a los esenciales y de validez.

Los elementos esenciales del arrendamiento son:

Consentimiento:

Por lo que a este elemento se refiere, podemos de-

cir que se siguen aquí las reglas generales de los contratos.- En el caso particular del arrendamiento se da cuando una parte se obliga a conceder el uso o goce de una cosa y la otra -- parte está conforme con dicha concesión, aceptando pagar, por ese uso o goce, un precio cierto y determinado.

Objeto:

Respecto al objeto, en el arrendamiento podemos decir que está constituido tanto por la cosa cuyo uso o goce se concede, como por el precio cierto y determinado.

La Cosa:

En cuanto a la cosa, según el artículo 2400 menciona son susceptibles de arrendamiento todas las cosas, exceptuando las consumibles, aquellas cuyo arrendamiento se encuentra expresamente prohibidos por la ley* y los derechos estrictamente personales.

Por otra parte, se establecen prohibiciones respecto a ciertas personas, tal como lo marca el artículo 569 del Código Civil que prohíbe al tutor arrendar los bienes de su pupilo, así como celebrar contrato alguno, respecto de dichos bienes, con su mujer, hijos o hermanos por consaguinidad o afinidad. Si lo hace, además de la nulidad del contrato, el acto -- será suficiente para removerlo del cargo.

*Los derechos de uso y habitación, así como los que se derivan del comodato no pueden darse en arrendamiento (Artículos 1051 y 2500 del Código Civil). Los bienes que constituyen el patrimonio ejidal tampoco pueden darse en arrendamiento, según se desprende del artículo 55 de la Ley Federal de la Reforma Agraria, con excepción de lo dispuesto por el artículo 76 de la misma ley.

Los Magistrados, Jueces y cualesquiera otros empleados públicos no pueden tomar en arrendamiento, ni por sí ni por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervenga, según se desprende del artículo 2404 del Código Civil.

También se prohíbe a los encargados de establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos, tomar en arrendamiento los bienes que, con los expresados caracteres, administren como lo menciona el artículo 2405 del mismo ordenamiento. Además, la cosa objeto de arrendamiento debe reunir los requisitos que señala el artículo 1825 del Código Civil: Que exista en la naturaleza, que sea determinada o determinable en cuanto a su especie y que este en el comercio.

El precio:

Respecto al precio, el Código Civil solamente establece una regla, la cual se encuentra en el artículo 2399, -- que dice: "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 o determinada".

Elementos de validez:

Son los mismos de todo contrato, ausencia de vicio de la voluntad, capacidad, forma y licitud en el objeto, motivo, fin o condición. Solamente nos referiremos a la capacidad y a la forma, por considerar que son los que presentan mayor interés; los demás siguen las reglas generales de los contratos

Capacidad:

Respecto a este elemento de validez, podemos decir que basta la capacidad general para celebrar este contrato; pero no tan sólo los propietarios lo pueden celebrar, sino también todas aquellas personas que sin serlo pero que, teniendo el uso y goce, estén facultadas para hacerlo.

En primer lugar, vamos a referirnos a los arrendatarios; éstos de conformidad con lo previsto en el artículo 2480 del Código Civil, no pueden subarrendar la cosa arrendada, en todo ni en parte, ni ceder sus derechos sin el consentimiento del arrendador.

Si el arrendatario celebrare un subarrendamiento, sin permiso del arrendador, éste podrá pedir la rescisión, y el arrendatario y el subarrendatario responderán solidariamente de los daños y perjuicios, según se desprende del artículo 2480 y fracción III del artículo 2489 del Código Civil.

Los consortes requieren de la autorización judicial para celebrar entre sí el contrato de arrendamiento, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 174 del Código Civil. Ningún copropietario debe arrendar la cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios, esto lo menciona el artículo 2403 del mismo ordenamiento.

Por lo que respecta a las personas que ejercen la patria potestad, la segunda parte del artículo 436 del Código Civil establece que no pueden celebrar contrato de arrendamiento por más de cinco años, ni recibir renta anticipada por más de dos.

El tutor no puede dar, en arrendamiento, los bienes del incapacitado por más de cinco años, sino en caso de necesidad o utilidad, previo el consentimiento del curador y la

autorización judicial.

El arrendamiento, hecho de conformidad con la ley, subsistirá por el tiempo convenido, aun cuando se acabe la tutela; pero es nula toda anticipación de renta o alquiler por más de dos años, según se desprende del artículo 573 y 574 -- del Código Civil, respectivamente.

El albacea solo puede dar en arrendamiento, hasta por un año, los bienes de la herencia. Para arrendarlos por mayor tiempo, necesita el consentimiento de los herederos o de los legatarios en su caso, así lo manifiesta el artículo 1721 del Código Civil. También los mandatarios, pueden dar en arrendamiento, de acuerdo con las facultades que les confiaran los poderes que se les hubieren otorgado.

Prohibiciones para recibir en arrendamiento. En primer lugar, vamos a referirnos a la prohibición que establece el Código Civil para que los tutores puedan arrendar los bienes del incapacitado para sí, sus ascendientes, su mujer, hijos o hermanos por consaguinidad o afinidad. Si lo hicieren, además de la nulidad del contrato, el acto será suficiente -- para que se les remueva, como lo menciona el artículo 569 del Código Civil.

Los magistrados, jueces y cualesquiera otros empleados públicos no pueden tomar en arrendamiento, por si o por interpósita persona, los bienes que deben arrendarse, en aquellos negocios en que intervengan. Los encargados de establecimientos públicos y los funcionarios y empleados públicos, -- tampoco pueden tomar, en arrendamiento, los bienes que, con los expresados caracteres, administren, según lo señala el -- artículo 2404 y 2405 respectivamente del Código Civil.

Los terrenos ejidales no pueden ser dados en arrendamiento, en virtud de que expresamente lo prohíbe el artículo 55 de la Ley de la Reforma Agraria.

Forma:

Dijimos, cuando nos referimos a las características de este contrato, que es consensual cuando el valor de la renta no pasa de cien pesos anuales, pero cuando la renta anual exceda esa cantidad, el contrato debe, para que sea válido, hacerse constar por escrito bastando, para ello, una escritura privada. Pero si se trata de una finca rústica y el valor de la renta excede de cinco mil pesos al año, el contrato deberá otorgarse en escritura pública. Los artículos que se refieren a las formalidades del contrato de arrendamiento son el 2406 y 2407 del Código Civil. Por otra parte, la fracción III del artículo 3002 del ordenamiento legal citado establece que los contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles -- por más de seis años, o con adelanto de renta por más de tres, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

La falta de inscripción no afecta la validez del -- contrato, sino solamente produce las consecuencias que se señalan en el artículo 3007 del Código Civil, que dice: "Los -- documentos que conforme a esta ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otor---- guen; pero no podrán producir perjuicios a terceros, el cual-- sí podrá aprovecharlos en cuanto lo fueren favorables".

Además, conforme a las reformas del 7 de febrero -- del año próximo pasado, según el artículo 2448 del Código Civil, el contrato de arrendamiento debe contener las siguientes estipulaciones:

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

Asimismo, el artículo 2448 del mismo ordenamiento, menciona que en todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones del capítulo IV.

3.- El arrendamiento en los Códigos de 1884 y 1928.

A.- Derechos y obligaciones del arrendamiento en el Código de 1884.

Para tener una idea de la evolución de los derechos y obligaciones del arrendamiento, es necesario un estudio comparativo de su tratamiento en los Códigos de 1884 y de 1928.

En cuanto al arrendador, el Código Civil de 1884 (en lo sucesivo el Código) en su artículo 2950 decía; en términos generales que el arrendador estaba obligado aunque no haya pacto expreso;

a entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus -
pertenencias y en estado de servir por el uso convenido,

a conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el -
arrendamiento, haciendo para ello las reparaciones necesarias,
a no estorbar ni embarazar en manera alguna el uso de la cosa
arrendada a no ser por causa de reparaciones urgentes o indis-
pensables,

a garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el --
tiempo del contrato; y

a responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por --
los defectos o vicios de la cosa anteriores al arrendamiento.

Conforme al artículo 2951, la entrega de la cosa se
hará en el tiempo convenidos; y si no hubiere convenio, luego
que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.

Por otro lado, el arrendador no puede durante el --
arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada, como lo -
preceptuaba el artículo 2952 del Código, salvo la excepción -
que marcaba la fracción III del artículo 2950.

El artículo 2954 mencionaba que, no se comprendían-
los estorbos que provinieran por demoras hechas por un terce-
ro, ni las ejecutadas en virtud de la fuerza, en relación con
el artículo 2950 fracción IV.

Los preceptos 2956 y 2957 del Código señalaban que-
el arrendador pagaría las contribuciones impuestas a la fin-
ca, salvo convenio en contrario, asimismo si la ley imponía -
contribuciones al arrendador, exigiendo su pago al arrendata-

rio los pagaría este con cargo a la renta.

Si existiere al terminar el arrendamiento algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador lo devolvería inmediatamente, salvo que tuviese que ejercitar algún derecho --- contra aquél depositado judicialmente el saldo referido así - lo marcaba el artículo 2951 del citado ordenamiento, rigiendo esta disposición también para el arrendatario.

Sobre los muebles y utensilios del arrendatario --- existentes dentro de la cosa; el arrendador gozaba del privilegio de preferencia para el pago de la renta y demás cargas del arrendamiento, así lo señalaba el artículo 2959 del Código .

Las obligaciones y derechos del arrendatario eran - los siguientes:

La parte arrendataria estaba obligada a satisfacer - conforme al artículo 2960:

I.- La renta o precio en el tiempo y forma convenidos.

II.- A responder de los perjuicios que sufiere la cosa por su culpa o negligencia, o la de sus familiares y --- subarrendatarios y;

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

No estaba obligado a pagar la renta sino desde el día en que recibía la cosa arrendada, salvo pacto en contrario según se desprendía del artículo 2961 de este Código, ---

asimismo, decía el artículo 2962 del mismo ordenamiento que la renta debía de pagarse en los plazos convenidos; y a falta de convenio por meses vencidos si el predio era urbano, pagándose la renta en el lugar convenido artículo 2963.

El arrendatario no tenía derecho de exigir el cumplimiento del contrato si no pagaba la renta en los plazos señalados, y estaba obligado a pagar la renta en la especie de moneda convenida, pagando la renta que se venciere hasta el día que se entregue la cosa arrendada según lo manifestaban los artículos 2965, 2966 y 2967 respectivamente del Código.

No pagaba renta si existía caso fortuito o fuerza mayor que impidiera totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada mientras durará dicho impedimento pero, si solo se impidiere el uso de la cosa podía el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta a juicio de peritos, salvo que existiere convenio en contrario, esto se desprende de los numerales 2969, 2970 y 2971 del Código.

Si había privación del uso, y esta provenía de la evicción del predio, se estaría a lo dispuesto por el artículo 2969, y si el dueño es poseedor de mala fe respondería también de daños y perjuicios conforme al artículo 2972 del Código.

Los artículos 2975 al 2977 del mismo ordenamiento, anunciaban que, el arrendatario no es responsable del incendio a no ser que proviniera de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción, si fueren varios los arrendatarios todos eran mancomunadamente responsables del incendio, a pesar que se demostrará que éste comenzó en la habitación de alguno de ellos, quién en ese caso sería el responsable.

Si el arrendatario o alguno de ellos probaba que el fuego no pudo comenzar por su habitación quedaba libre de responsabilidad, en caso de que el arrendador ocupara alguna --- parte de la casa, será considerado como arrendatario, respecto a la responsabilidad artículos 2978 y 2979 respectivamente del Código.

Como se desprende de los artículos 2981 al 2983, -- también tenía la obligación de poner en conocimiento, del dueño propietario a la brevedad posible toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la - cosa arrendada, siendo también su obligación poner en conocimiento del dueño con la misma urgencia la necesidad de todas las reparaciones, para ambos casos será responsable de daños- y perjuicios que por negligencia se ocasionen al propietario.

Otras de sus obligaciones son; que sin consentimiento del arrendador no puede variar la forma de la cosa arrendada ni subarrendar la cosa en todo ni en parte siendo responsable de daños y perjuicios solidariamente con el subarrendatario, así lo decían los artículos 2485 y 2486.

Cuando el arrendatario recibía la finca, con expresa descripción de las partes de que se componía debería devolverla al concluir el arrendamiento tal como la recibió no podrá rehusarse a hacer la entrega del predio ni aun bajo el -- pretexto de mejoras aunque fueran útiles o necesarios además- que no podía cobrar las mejoras útiles y voluntarios hechos - sin autorización del arrendador; pero sí podía llevarse los si al separarlos no se deterioraba la finca, así lo indicaban -- los artículos 2492, 2494 y 2495 respectivamente del código.

B.- Derechos y Obligaciones de Arrendamiento en el Código de 1928.

Obligaciones del arrendador:

Transmitir el uso o goce temporal de una cosa.

El arrendador tiene, como principal obligación, la de transferir el uso o goce temporal de la cosa objeto del contrato, obligación que se encuentra establecida en la propia definición que da el artículo 2398.

Decimos que dicha transmisión es temporal, en virtud de que el mencionado artículo dice: 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.

La razón de la temporalidad del contrato de arrendamiento se justifica, en virtud de que si fuera perpetuo, prácticamente dejaría de ser translativo de uso, antela imposibilidad del propietario para poder disponer de sus cosas.

Entregar la cosa arrendada:

La obligación cuya naturaleza nos ocupa, se encuentra prevista en la fracción I del artículo 2412 del Código Civil que dice: "El arrendador esta obligado, aunque no haya pacto expreso: 1.- 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 aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada. Respecto a esta obligación vamos a estudiar las siguientes cuestiones: Tiempo, lugar y gastos de entrega.

Tiempo de entrega.

En primer lugar, el arrendador debe entregar la cosa objeto del contrato en el tiempo convenido; y si no se fija -- plazo, luego que sea requerido por el arrendatario, tal y como lo establece el artículo 2413 del Código Civil.

Lugar de entrega:

La cosa arrendada, si es un bien inmueble, es lógico que deba entregarse el lugar de su ubicación, tal y como lo -- dispone el artículo 2083 del mismo ordenamiento legal.

Gastos de entrega:

En cuanto a los gastos de entrega de la cosa arrendada corren por cuenta del arrendador, si no se ha convenido --- otra cosa, de conformidad con el artículo 2086 del ordenamiento ya citado.

Conservar la cosa arrendada:

Otra obligación que se le impone al arrendador es la de conservar la cosa arrendada en el mismo estado (servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél -- que por su misma naturaleza estuviese destinada) durante todo el tiempo que dure el arrendamiento, haciendo para ello las -- reparaciones que sean necesarias.

La anterior obligación se encuentra contemplada en -- fracción II del artículo 2412 del Código Civil.

El artículo 2416 del mismo ordenamiento legal, establece las consecuencias que se producen cuando el arrendador -- no cumple con la obligación anterior: dichas consecuencias ---

son: A elección del arrendatario, pedir la rescisión del contrato, y ocurrir al juez para que estreche al arrendador para el cumplimiento de la obligación.

No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso, - ni mudar la forma de la cosa arrendada.

El arrendador también está obligado a no estorbar - ni embarazar el uso ni tampoco alterar la forma, o intervenir en el uso legítimo de la cosa arrendada, salvo el caso de reparaciones urgentes o indispensables las anteriores obligaciones se encuentren establecidas en la fracción III del artículo 2412 y en el artículo 2414 del Código Civil.

Garantizar el uso y goce pacífico:

La fracción IV del artículo 2412 del Código Civil, - impone la obligación al arrendador de garantizar, contra actos jurídicos de tercero, el uso o goce de la cosa por todo - el tiempo del contrato, lo que quiere decir que el arrendador no responde de las perturbaciones de hecho, sino sólo cuando los terceros se fundan en un derecho adquirido con anterioridad.

Tampoco comprende los abusos de fuerza:

Se considera que, si son perturbaciones de hecho, - el arrendatario, como poseedor, puede defender su posesión -- por medio de interdictos. Asimismo, el Código Civil le impone una obligación al arrendatario para que, a la mayor brevedad posible, ponga en conocimiento del propietario toda usurpa---ción o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause. Claro está que eso no priva al-

arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa-objeto del contrato, esto lo menciona el artículo 2419 del -- Código Civil.

Garantizar una posesión útil:

Garantizar una posesión útil al arrendatario--significa que el arrendador es responsable de los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada que la hagan impropia para los fines a los que se les destinó, o que disminuyan de tal modo ese uso, que, de haberlas conocido el arrendatario, no hubiere celebrado el contrato o hubiere pagado menos renta.

La fracción V del artículo 2412 del Código Civil -- dice: El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

Las consecuencias en el caso de que se presenten los vicios o defectos ocultos en la cosa objeto del contrato--son, a elección del arrendatario: Pedir la rescisión, o bien, la reducción de la renta (acción rescisoria o redhibitoria, y acción estimatoria "quantiminoris" o compensatoria).

Cuando el arrendador conocía los vicios o defectos y no se los manifestó al arrendatario, si éste pide la rescisión podrá pedir ser indemnizado de los daños y perjuicios. Si los vicios son posteriores a la celebración del contrato de arrendamiento y son graves (reparaciones urgentes e indispensables) se impone al arrendador la obligación de reparar--las.

El artículo que se refiere a los vicios o defectos ocultos, además del 2412, fracción V, es el 2421 del Código Civil que dice: El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impiden el uso de ella, aunque él no los hubiere conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada.

Responder de la evicción:

La evicción se presenta cuando el que adquiere una cosa es privado, en todo o en parte, de ella, en virtud de sentencia que cause ejecutoria y que reconozca un derecho de tercero, anterior a la adquisición.

El artículo 2483, en su fracción VIII, establece que el contrato de arrendamiento puede terminar por la evicción de la cosa dada en arrendamiento, y los artículos 2420 y 2434, en relación con el 2431 del Código Civil establecen las consecuencias. Dada la claridad de dichos artículos solamente los vamos a transcribir:

Artículo 2420.- Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución de la renta, o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra.

Artículo 2434.- Si la privación del uso proviene de la evicción de predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procede

de mala fe, responderá también de los daños y --- perjuicios.

Artículo 2431.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso - de la cosa arrendada, no se causará renta mien--- tras dure el impedimento, y si éste dura más de - dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

Pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

Esta obligación se encuentra consignada en los artículos 2423 y 2424 del Código Civil. El primero de los artículos mencionados dice: Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario: I.- Si en el contrato, o -- posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagar las. II.- Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato. III.- Cuando el contrato fue re 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 concluído el arrendamiento.

Y el segundo de los artículos mencionados expresa:- Las mejoras a que se refieren las fracciones I y II del artículo anterior (2423) deberán ser pagadas por el arrendador, - no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen en beneficio de la cosa arrendada.

Devolver el saldo que hubiere en favor del arrendatario al terminar el arrendamiento.

En el artículo 2422 del Código Civil se establece - esta obligación para el arrendador. Dicho artículo preceptúa:

Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél; en este caso depositará judicialmente el saldo referido.

Como se puede observar, el artículo transcrito establece una obligación para el arrendador, pero también otorga un derecho, el de retención, en el caso de que el arrendador tenga algo que exigirle al arrendatario, derecho que se justifica sobradamente.

Preferir al arrendatario respecto a cualquier otro interesado en el nuevo arrendamiento y concederle el derecho del tanto, si desea vender la finca arrendada.

El arrendatario cuyo contrato ha durado más de cinco años, y que ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene 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.

Asimismo, el arrendatario gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca. La ley concede un plazo de diez días si es inmueble para que el arrendatario haga valer su derecho, se comenzarán a contar los expresados plazos a partir del momento en que el arrendador le hubiere hecho saber su oferta, perdiendo el arrendatario su derecho, si no lo ejercita dentro de esos términos. El arrendatario deberá pagar el precio que le ofrecieren al arrendador, y si no lo pudiere satisfacer, perderá su derecho. El arrendador debe hacer saber, de una manera fehaciente, al arrendatario lo que ofrezcan por la cosa, y si ésta se vendiere sin dar aviso, la venta es válida, pero el arrendador responderá-

de los daños y perjuicios causados al arrendatario, artículo-
2447, en relación con los artículos 2304 y 2305 del Código --
Civil.

Obligaciones del arrendatario:

Pagar la renta en la forma y tiempo convenidos.

La principal obligación que tiene el arrendatario -
es la de pagar la renta, razón por la cual el artículo 2425,-
en su fracción I, consigna dicha obligación.

En que puede consistir la renta y requisitos que --
debe llenar.

La renta, en el arrendamiento, puede consistir en -
una suma de dinero o en cualquier otra cosa, con la condición
que sea cierta y determinada, según lo indica el artículo ---
2399 del Código Civil.

Por cierto debe entenderse que sea real, es decir,
que no sea simulada y, por determinada que sea precisa, exac-
ta.

Otro requisito es que el precio o renta sea justo,-
pues de lo contrario se presenta la lesión (artículo 17 del -
Código Civil).

Desde cuándo debe pagarse.

El arrendatario no esta obligado a pagar el precio-
o renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, --
salvo estipulación en contrario, tal y como lo indica el ----
artículo 2426 del Código Civil.

Lugar de Pago:

La renta deberá pagarse en el lugar convenido y, a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario, como lo dispone el artículo 2427 del Código Civil.

Epoca de Pago:

Como ya dijimos, la renta o precio deberá pagarse en el tiempo convenido, según lo dispuesto en la fracción I del artículo 2425 anteriormente transcrito. También encontramos regulada esta disposición en los artículos 2454 y 2462 del Código Civil, relativos a arrendamientos de fincas urbanas, fincas rústicas y bienes muebles respectivamente. En los arrendamientos de fincas urbanas, la renta debe pagarse en los plazos convenidos y, a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos, por quincenas vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos.

Renta que debe pagarse en frutos:

Dijimos que la renta no necesariamente tenía que estar constituida por una cantidad de dinero, sino que también puede consistir en otras cosas, con tal de que sean ciertas. El legislador contempla, en el caso en que la renta se tenga que pagar en frutos y el arrendatario no los entregue en el tiempo debido, imponiéndole, en tal caso, la obligación de pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del plazo convenido, así lo dispone el artículo 2430 del Código Civil.

Forma de pago y exactitud en cuanto a la substancia:

Respecto a la exactitud, en cuanto a la forma o modo, el arrendatario está obligado a pagar la renta en una sola exhibición y no en pagos parciales; y, en cuanto a la substancia, deberá pagar la renta tal y como se hubiera convenido, ya sea en dinero, ya sea en cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada, así lo dicen los artículos 2078, 2012 y 2399 del Código Civil.

Casos en que el arrendatario no está obligado a pagar la renta, y puede pedir la reducción de la misma o la rescisión del contrato.

A.- Caso fortuito:

Quando por caso fortuito o fuerza mayor se le impide al arrendatario totalmente el uso de la cosa objeto del contrato, no se causará renta mientras dure dicho impedimento y, si ésta dura más de dos meses, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato, como lo manifiesta el artículo 2431 del Código Civil.

Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, el arrendatario podrá pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura más de dos meses, como preceptúa el artículo 2432 del Código.

Caso de evicción:

Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, tampoco se causará renta y, si el arrendador procedió de mala fe, responderá también de los daños y perjuicios, artículos 2434, en relación con el 2431 del Código Civil.

Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar -- una disminución en la renta, o bien, pedir la rescisión del Contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra, ésto lo preceptúa el artículo 2420 del Código Civil.

Reparaciones de la cosa arrendada.

Quando por causas de reparaciones el arrendatario - perdiere el uso total o parcial de la cosa arrendada, tendrá derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la -- reducción de dicho precio, o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses, en su respectivo caso, artículo 2445 del Código Civil.

Si el arrendatario no hiciere uso del derecho, hecha la reparación, continuará en el uso de la cosa, pagando - la misma renta, hasta que termine el plazo del arrendamiento, según lo establece el artículo 2491 del Código Civil.

Conservar la cosa en el estado en que la reciba:

Esta obligación del arrendatario engloba las si----
guientes:

a.- Responder de los daños y perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios, como se desprende de la - fracción II del artículo 2425 del Código Civil.

b).- Poner en conocimiento del arrendador a la ma--
yor brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo-
pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión, --
artículo 2415 del Código Civil.

c.- Hacer las reparaciones de aquellos deterioros - de poca importancia, que generalmente son causados por las -- personas que habitan el edificio, así como hacer las que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento, como lo mencionan los artículos 2444 y 2467 del Código Civil.

d.- No variar la forma de la cosa arrendada, a no - ser que tenga el consentimiento expreso del arrendador; si el arrendatario varía la forma de la cosa objeto del contrato -- sin el mencionado consentimiento del arrendador, está obligado, cuando devuelva la cosa arrendada, a restablecerla en el estado en que la recibió, siendo, además responsable de los - daños y perjuicios, así lo dice el artículo 2441 del Código - Civil.

e.- Poner en conocimiento del propietario, a la --- mayor brevedad posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o que, abiertamente, prepare sobre la cosa -- arrendada, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión.

Lo anterior no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa objeto del contrato, artículo 2419 del Código Civil.

Servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a su naturaleza o destino.

El arrendatario solamente puede servirse de la cosa para el uso que se hubiere convenido o para aquél que sea conforme a su naturaleza y destino de ella, ésto lo señala el -- artículo 2425 en su fracción III del Código Civil.

Responder del incendio de la cosa arrendada:

El arrendatario, de conformidad con el artículo 2435 del Código Civil, es responsable del incendio de la cosa arrendada a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.

El arrendatario tampoco es responsable cuando el incendio se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propague, o si demuestra que no pudo comenzar en la localidad arrendada, según se desprende del artículo 2436 y 2438 respectivamente del Código Civil.

Cuando existen varios arrendatarios, si no se sabe dónde comenzó el incendio, todos son responsables, proporcionalmente a la renta que paguen. Si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá parcialmente, según la renta que, a su parte, fijen peritos. Cuando se pruebe que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, lo preceptua el artículo 2437 del Código Civil. Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la localidad que ocupa, quedará libre de responsabilidad, tal y como lo establece el artículo 2438 del ordenamiento legal multicitado.

El arrendatario no solo es responsable del incendio de la cosa arrendada, sino también de los daños que se hayan causado a otras personas, siempre y cuando provengan directamente del incendio, artículo 2439 del Código Civil.

Devolver el saldo que hubiere en favor del arrendador al terminar el arrendamiento.

El arrendatario debe restituir el saldo que haya a favor del arrendador al terminar el contrato de arrendamiento,

a no ser que tenga algo que exigirle, pues en este caso depositará judicialmente el saldo referido; lo anterior de conformidad con el artículo 2422 al que remite al artículo 2428 del Código Civil.

Restituír la cosa arrendada al terminar el arrendamiento.

En el contrato de arrendamiento sólo se transfiere el uso o goce de la cosa, razón por la cual, cuando éste termina, el arrendatario debe restituír la cosa objeto del mismo, dicha obligación es de dar, de acuerdo con la fracción III -- del artículo 2011 del Código Civil.

En primer lugar estudiaremos qué es lo que se debe restituír.

El arrendatario deberá restituír la misma cosa ---- arrendada y, si recibió la finca con expresa descripción de - las partes de que se compone, debe devolverla tal y como se - la entregó, con excepción de lo que hubiere perecido o se --- hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable, --- pero, si el arrendatario admitió la cosa sin la descripción - expresada, la ley presume que la recibió en buen estado, salvo convenio en contrario. Se trata de una presunción, "juris tantum" o sea que admite prueba en contrario. Tal indicación- se contiene en los artículos 2442 y 2443 del Código Civil.

Respecto a la cuestión de cuando debe el arrendatario restituír la cosa el artículo 2478 del Código Civil dice que los arrendamientos que no tengan un tiempo expresamente - determinado concluirán a voluntad de cualquiera de las par--- tes, previo aviso de la otra, dado en forma indubitante con - dos meses de anticipación si el predio es urbano.

El artículo 2483 señala algunas causas de terminación del arrendamiento; por haberse cumplido el plazo fijado por el contrato o por la ley, por convenio expreso, por nulidad, por rescisión, por confusión, por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor, etc.

Una vez enunciados los derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario, los Códigos de 1884 y 1928, vemos en relación al Código de 1884, el legislador modificó para el de 1928, profundamente el contrato de arrendamiento haciendo desaparecer todos aquellos irritantes privilegios que se establecían en favor del propietario que tan dura hacía la situación del arrendatario.

Las reformas introducidas, las más importantes y que son dignas de citarse son: La que impone al arrendador la obligación de pagar al inquilino una indemnización que en cada caso fijará equitativamente el Juez, por las enfermedades que áquel contraiga a consecuencias de las malas condiciones higiénicas en que el propietario mantenga su finca.

Cuando el arrendador no cumple sus obligaciones para mantener la cosa en buen estado, su morosidad puede causar daños de consideración, por lo que se previene que si el arrendador no hiciere o retardase en ejecutar las reparaciones que tiene obligación de hacer el arrendatario esta autorizado para retener de la renta el costo posible de esas reparaciones, fijado por peritos y si se trata, de reparaciones que no admiten demora, podrá hacerlas por cuenta del arrendador.

Los arrendamientos que hayan durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene derecho de que en igualdad de

circunstancias se le prefiera a cualquier otro interesado en un nuevo arrendamiento de la finca y goza también del derecho del tanto, si el propietario quiere venderla.

Al transcurrir el tiempo y como consecuencia de las variantes socioeconómicas que han afectado al país, la legislación en materia de arrendamiento ha favorecido fundamentalmente al arrendatario otorgándole, mayores prerrogativas.

CAPITULO III

EL DESENVOLVIMIENTO ECONOMICO Y SOCIAL DE MEXICO Y SU INFLUENCIA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

"En México habitan 70'000,000 de personas (dato del último censo de 1980). Ahora bien, considerando que nuestro planeta esta manteniendo a solo una tercera parte de su capacidad máxima, que el sistema económico internacional es injusto y favorece a los países desarrollados, que México no es un país desarrollado sino en vías de ser uno de ellos.

México tiene discutible honor de crecer a uno de los mayores índices del mundo. De hecho, México ocupa el cuarto lugar de los países de más rápido crecimiento de población, superado únicamente por Siria, República Dominicana y Honduras". (19).

Este espectacular crecimiento demográfico, aunado con la debilidad de nuestra economía provoca serios problemas socioeconómicos. Debe notarse que si la tasa de crecimiento se mantuviera constante la población se duplicara cada 21 años, lo que produciría fuertes presiones en el sistema educativo, servicios médicos, creación de empleos para todos, vivienda, servicios sociales, infraestructura, etc. Cabe señalar, que según especialistas demográficos de México, los esfuerzos realizados por el Gobierno Federal en su "Política de Población" implementadas a través de las clínicas de salubridad, del IMSS, de la Campaña Paternidad Responsable", etc., han logrado reducir la tasa de crecimiento.

(19). Anda Gutiérrez Cuauhtémoc, México y sus Problemas Socioeconómicos--Tomo I, Preedición de la Dirección de Publicaciones del Instituto Politécnico Nacional, México, D.F., pp. 21 y 22.

El fenómeno de crecimiento demográfico acelerado de forma la pirámide de edad, ampliándola en su base; es decir, existe una proporción muy alta de gente joven en relación al número de adultos y esto produce una gran demanda de servicios educativos. Asimismo éstos jóvenes alcanzan la edad de trabajar, la sociedad tiene una fuerte presión para crear empleos para todos ellos, lo que se complica, porque siendo relativamente pocos los adultos, éstos tienen que producir suficiente para sostener a un gran número de jóvenes que no trabajan, además de crear excedentes para ser utilizados en la educación así como proporcionar inversiones para crear empleos.

I.- El Decreto de Congelación de Rentas:

A) Sus Fuentes Reales.

Los motivos que tuvo el legislador para expedir el Decreto de Congelación de Rentas, fueron, sin duda, la grave situación socioeconómica existente en el país en la década de los cuarentas y en la cual se abría el gran despegue de México en los aspectos sociales y económicos. El México moderno que hoy conocemos, tuvo su origen en dicha década y todo lo acontecido en ella influyó considerablemente en todos los aspectos, inclusive el jurídico.

Dígase lo que se diga, el Decreto de Congelación de Rentas del 24 de diciembre de 1948, tuvo como fuentes reales los grandes problemas económicos y sociales por los que atravesaba nuestro país, como ya anteriormente lo apunté y es preciso referirme a los antecedentes legislativos del Decreto sujeto a comentario.

Estando en el poder el Presidente Miguel Alemán ---

fueron seis en total, los decretos expedidos; tres por el Presidente de la República en ejercicio de facultades extraordinarias y otros tres decretos expedidos ya por el Congreso de la Unión y una vez terminada la segunda Guerra Mundial.

"Los tres Decretos Presidenciales de referencia --- fueron los siguientes:

1). El primer decreto de 10 de julio de 1942, congeló únicamente las rentas, pero no los contratos mismos, de -- los arrendamientos vigentes entonces para casas o locales destinados a habitación equiparados las necesidades de alimentación a las de alojamiento; declaró nulos los aumentos de dichas rentas; e impuso multa de doce tantos de aumento del alquiler respectivo.

2) . El segundo decreto de 24 de septiembre de 1943 continuo con la congelación de rentas pero expresamente prorrogó además los contratos mismos de arrendamiento de locales o casas destinadas a habitación por todo el tiempo de duración de la guerra; impuso multas a los infractores del decreto; declaró nulos de pleno derecho los aumentos de rentas; suspendió la vigencia de varios artículos del Código Civil y modificó el artículo 2483 - II para exigir ratificación ante autoridad administrativa para dar por terminados por mutuo consentimiento los contratos de arrendamiento sujetos de dicho decreto.

3). El tercer decreto de 5 de enero de 1945, adicionó el decreto anterior, para agregar los arrendamientos de -- los locales en que de hecho existieran ciertos giros comerciales de diversos artículos de primera necesidad y declaró subsistentes los dos decretos anteriores. Al concluir la guerra por decreto del Congreso de la Unión de 28 de septiembre de -

1945, se levantó el estado de suspensión de garantías, pero por decreto del mismo Congreso de 28 de diciembre de 1945, se prorrogó la vigencia de los tres decretos anteriores relativos a congelación de rentas y a prórroga de arrendamientos de locales o casas destinadas a habitación o destinados de hecho a expedido de ciertos artículos de primera necesidad.

A continuación vinieron tres decretos sucesivos del Congreso de la Unión que en seguida se mencionan:

4). Decreto de 8 de febrero de 1946, que prorrogó los arrendamientos y congeló las rentas de locales para habitación, para talleres familiares u ocupados por trabajadores a domicilio impuso multas de doce tantos de los aumentos indebidos de estos alquileres; y declaró de orden público e irrenunciables sus disposiciones.

5). Decreto de 30 de diciembre de 1947, que repitió las disposiciones del decreto anterior, pero con una importante modificación pues restringió su aplicación a los arrendamientos con rentas no mayores de 300.00

6). Decreto de 24 de diciembre de 1948, que en su exposición de motivos prometió " a la mayor brevedad posible" la expedición de una ley que regule de modo definitivo los arrendamientos urbanos" sin que hasta ahora se haya dictado tal ordenamiento definitivo, después de varias décadas de anunciada vigencia provisional" (20).

Se prorrogaron por ministerio de la ley, de acuerdo al artículo 1o. de dicho decreto, sin alteración de ninguna de sus cláusulas y salvo los casos de excepción señalados

(20). Sánchez Medel Ramón, de los Contratos Civiles, Sexta Edición, Editorial Porrúa, S.A. México 1982, pp. 223 y 224.

expresamente los contratos de arrendamiento de las casas o -- locales siguientes:

a) Los destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven -- con él.

b) Los ocupados por talleres y los destinados a comercios e industrias.

EL DECRETO DE CONGELACION DE RENTAS DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948.

A partir de 1940, nuestro país aprovechando la coyuntura presentada por la segunda Guerra Mundial; inicia una rápida etapa de crecimiento de la economía, en la cual se industrializa, se incrementa la población agrícola, las inversiones, los servicios etc. Dentro de este marco de efervescencia económica el gasto gubernamental en infraestructura sanitaria se eleva.

El estado civil de la población tiene efectos importantes sobre la fecundidad, la educación, la participación en la actividad económica etc.

Hablando de tales situaciones se expide una legislación especial que es el decreto de 24 de diciembre de 1948, expedido por el entonces Presidente Licenciado Miguel Alemán, este Decreto (todavía vigente) se prorrogaron por ministerio de ley, sin modificar ninguna de sus cláusulas y salvo los -- casos de excepción expresamente los contratos de arrendamiento de las casas o locales siguientes:

a) Los destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven --

con él.

b) Los ocupados por talleres y los destinados a comercios o industrias. "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 constituyó (y lo es todavía) una solución, en el fondo justa, de un gravísimo problema, que no ha encontrado hasta ahora otra mejor que pueda sustituírla. Ahora bien, siendo este un decreto que nació para prorrogar los contratos de arrendamiento, se sigue que el mismo sólo tiene aplicación tratándose de los contratos existentes ya al momento que entre en vigor, pero no tratándose de contratos posteriores, porque si conforme a su texto, deben considerarse prorrogados por los arrendamientos, debe entenderse que para que el fenómeno opere, es necesario que existan los contratos en que la prórroga ha de funcionar, puesto que no es posible prorrogarlo que no existe, esto es, contratos posteriores al Decreto". (21).

c) Por último tenemos a los ocupados por trabajadores a domicilio.

Por disposición contenida en el artículo 2 del mencionado decreto, que fue reformado por el de 30 de diciembre de 1951, no quedan comprendidos en dicha prórroga los contratos que se refieren: I. A casas destinadas para habitación cuando las rentas en vigor en la fecha del decreto de referencia, fueran mayor de trescientos pesos, II. A las casas o locales que el arrendador necesite habitación u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, -

(21). De Piña Rafael, Elementos de Derecho Civil Mexicano (Contratos en Particular), Vol. IV, cuarta edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1978, p. 110.

previa justificación ante los Tribunales de este requisito, - III. A las casas o locales destinados a cantinas o pulquerías a cabarets, a centros de vicio, o explotación, de juegos permitidos por la ley y a salones de espectáculos públicos como cinematógrafos y circos.

Según el criterio sustentado por la Suprema Corte de Justicia, el derecho que concede el artículo 2 fracción II del Decreto sobre congelación de rentas y prórroga de contratos de arrendamiento a los arrendadores contra la prórroga -- expresada por basarse en un hecho puramente objetivo como lo es su necesidad de ocupar la casa o local arrendado para habitarlo o establecer un negocio de su propiedad tiene un carácter eminentemente personal, inseparable del titular, lo cual lo hace inaccesible.

De aquí que si el arrendador teniendo ya instaurado el juicio por terminación del arrendamiento, vende la casa o local y el nuevo propietario tiene igual necesidad de ocuparlos y quiere que el contrato termine, debe comenzar cumpliendo con lo dispuesto por el artículo 6 del Decreto citado por notificarle al inquilino su deseo en tal sentido y si concluído el plazo de tres meses que la ley concede para su desocupación no lo hiciere tendrá que demandarle la terminación en -- nuevo juicio porque el que para ese fin seguido su causante -- no puede aprovecharlo en su beneficio dado que al transmitir la propiedad del inmueble, no puede transmitir también el derecho personal que ejercitó por ser inaccesible.

El artículo 3 del Decreto de que se trata dispone:-- Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prorrogan en la presente ley, y que no hayan sido aumentadas desde el 24 de julio de 1942, podrán serlo en los términos siguientes:

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

b) De más de doscientos a trescientos hasta un 15%, las rentas que no excedan de cien pesos no podrán ser aumentadas.

Los aumentos que establece este artículo no rigen para los locales destinados a comercio o industrias, cuyas rentas quedan congeladas.

El artículo 4 dice que la prórroga a que se refieren los artículos anteriores 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 7 de esta ley.

En los casos en que el arrendatario sea privado de la casa o local arrendado por haberse reconocido judicialmente la necesidad por parte del arrendador el arrendatario tiene derecho a una compensación por la desocupación 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 e industria tomando en consideración los siguientes elementos: Los guantes 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 tengan que pagar los trabajadores a su servicio conforme a la resolución que dicten las autoridades del trabajo (art. 5).

El arrendatario en dicho caso no estará obligado a-

dejar el local arrendado mientras que el arrendador no garantice suficientemente la compensación que le corresponde.

La prórroga de los contratos de referencia no priva a los arrendadores del derecho de pedir la rescisión de los mismos y la desocupación del predio en los casos del --- artículo 7 del decreto citado.

De acuerdo a lo antes expuesto por este artículo - la rescisión del contrato de arrendamiento procede en los -- casos siguientes:

I. Por falta de pago de tres mensualidades a no -- ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeu-
dadas antes que se lleve a cabo la diligencia de lanzamien-
to.

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 ex-
presa conformidad del arrendador.

IV. Por destinar el arrendatario sus familiares o el subarrendatario el local a usos distintos de los conveni-
dos en el contrato.

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

VI. Cuando el arrendatario, sus familiares, s̄ir---

vientes o subarrendatario causen daños al inmueble arrendado-- que no sean la consecuencia de su uso normal.

VII. Cuando la mayoría de los inquilinos de una ---- 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.

El artículo 8 dispone, que la rescisión del contrato por las causas previstas en el artículo anterior, no da derecho al inquilino al pago de indemnización alguna.

Serán nulos de pleno derecho los convenios que de -- cualquier forma modifiquen el contrato de arrendamiento con -- contravención de las disposiciones del decreto del 48.

Por lo tanto, según el artículo 9 de dicho decreto, -- no producirán efecto jurídico los documentos de crédito suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas por el mismo.

La Suprema Corte de Justicia ha declarado al respecto que esta nulidad no opera cuando se trata de dos contratos -- en que las partes contratantes no son las mismas, ni cuando -- existe novación por alteración substancial del primer contrato, no siendo la finalidad del segundo aumentar la renta o contravenir las disposiciones del decreto.

B. S u s e f e c t o s

"La vigencia de este último Decreto de 1948, resulta a la fecha notoriamente injusta e inconveniente. Injusta porque implica un tratamiento desigual a personas que se encuentran en situaciones similares, pues en un mismo edificio o vecindad se hallan inquilinos con rentas congeladas muy bajas y a la vez inquilinos con rentas mucho más altas y cuyo monto puede fijarse libremente; y además, los propietarios de fincas que dieron en arrendamiento sus departamentos o locales hasta 1948, reciben un tratamiento legal muy diferente al de los propietarios de fincas rentadas después de esa fecha. No es el mero factor tiempo un elemento de justificación para un trato tal desigual en perjuicio de inquilinos en el primer caso y en perjuicio de propietarios en el segundo caso. Más injusto todavía resulta el Decreto en cuestión si se considera la desigualdad en el trato a arrendadores y arrendatarios de locales destinados a comercio o a industria que contrataron antes de 1948, con respecto a los arrendadores y arrendatarios de locales destinados también a comercio o a industria que contrataron después de ese año de 1948, pues los anteriores a ese año reciben un beneficio (los arrendatarios) o un perjuicio (los arrendadores) que no reciben los que contrataron después del mencionado año.

"Es asimismo inconveniente y antisocial el Decreto de referencia, pues los edificios y las vecindades con rentas congeladas han sido prácticamente abonados en cuanto a reparaciones y mejoras por parte de sus propietarios y han degenerado sus localidades en habitaciones infrahumanas en un gran número de casos. Por otra parte, ese mismo abandono ha provocado una verdadera decadencia y abatimiento de zonas muy importantes de la ciudad, principalmente en el centro y en

antiguas colonias para clase media o clase humilde". (22).

Solo por razones políticas o demagógicas se mantiene hoy todavía en vigor este anacrónico decreto de 1948, mismo que en su exposición de motivos anuncio que su vigencia -- sería provisional o transitoria en tanto se expida una ley -- definitiva que regulara las relaciones entre arrendatarios y arrendadores de fincas urbanas. El temor de aparecer como --- protector de las clases adineradas y el propósito de crear la imagen de un gobierno que vela, ante todo, por los intereses de las mayorías desprovistas de recursos económicos, han sido los móviles políticos para impedir que deje de regir el Decreto de referencia.

(22). Sánchez Medal Ramón, op. cit. p. 225.

2. La vivienda como garantía social

A) Infonavit:

El Infonavit, solución a largo plazo pero de eficacia creciente y constante tiene como responsabilidad mayor -- hacer realidad el derecho de los trabajadores a una habitación cómoda e higiénica tal como lo consigna nuestra carta -- Magna.

Este organismo es una respuesta a la preocupación - de la vivienda y fue creado en el régimen del Presidente Luis Echeverría Alvarez, en ese entonces reorientado hacia el logro de un desarrollo económico, equilibrado y sostenido que - elevara el bienestar social de la población.

"A finales de 1970, al iniciarse la nueva administración, los lineamientos de la política económica sufren modificaciones sustanciales para imprimirse un mayor contenido social al desarrollo del país. Así, al crecimiento económico esencialmente característico de los treinta años precedentes, se le antepuso el compromiso de hacer extensivos sus logros a todos los que en él participan, así como el de absorber en -- forma creciente a una mayor proporción del amplio sector marginado de la población mediante una más justa distribución -- del ingreso y una más sólida y mejor orientada actividad económica.

Tanto en la actividad interna como en el sector externo, numerosas medidas económicas fueron tomadas a través - de la creación de nuevos organismos e instrumentos tendientes a garantizar el logro de dichos mitos. Para hacer extensiva - la extensión del problema habitacional a los grupos de ingreso reducido que no tuvieran posibilidad de adquirir vivienda, se han creado diferentes organismos y dependencias como: El -

Instituto Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda, Popular, Fondo de Vivienda para los Trabajadores al Servicio del Estado, etc.

El Infonavit es un mecanismo basado tanto en la necesidad de acelerar los procesos que concurran a una más justa distribución del ingreso y mejorar sustancialmente el bienestar de la población, como en el imperativo de afrontar globalmente el problema de la vivienda incorporando a la clase trabajadora a los beneficios de una política habitacional integrada". (23).

Los fondos creados revisten particular relieve porque disponen de su propia fuente de capacitación de recursos que reduce la importancia de las asignaciones presupuestales y de los recursos manejados por ese entonces por la banca privada.

El problema de la vivienda en su doble función de causa y efecto del proceso del desarrollo urbano y regional, representa actualmente un reto y a la vez una posibilidad de estructurar políticas adecuadas de vivienda que coadyuven al esfuerzo del Ejecutivo Federal para ordenar el anárquico crecimiento de las ciudades, la irracional utilización del suelo urbano y los profundos desequilibrios que consideran no solamente los pronósticos de necesidad y demanda y las indicaciones sobre las preferencias de los trabajadores sino también todos los elementos inherentes a las problemáticas del desarrollo urbano.

(23). Infonavit, Una nueva Institución de la República, 1972-1976 (Los primeros pasos), México, D.F., 1972. p. 15.

La vivienda actúa, en alta medida en las relaciones sociales y en la conducta y por ello el Instituto la visualizó como un catalizador de actividades socialmente provechosas. Esto es de importancia si se considera que en México y en las ciudades mexicanas sigue obrando el proceso de transformación de valores y actitudes que implica el desarrollo económico y la urbanización.

En el caso de los trabajadores de bajos ingresos, - que son precisamente los que se han venido beneficiando con los créditos del Instituto, esto reviste características especiales porque una proposición es inmigrante de origen campesino y, por tanto, ajena a los módulos, que impone la vivienda-INFONAVIT, que es una solución urbana.

Las características de las viviendas INFONAVIT, son peculiares para muchos de los residentes. Por lo general, --- constituyen parte de conjuntos multifamiliares y adoptan la forma de propiedad en condominio; los cuartos tienen funciones especializadas y las áreas comunes son de responsabilidad y para el goce de varias familias.

La adquisición de una vivienda en propiedad vincula a sus propietarios con aspectos de la vida urbana, que antes no les eran tan evidentes como el pago de derechos y contribuciones y el acceso a servicios comunes.

"Con base en las reglas aprobadas por la Asamblea - el Instituto diseñó un sistema electrónico de asignación de créditos imparcial, equitativo y expedito que resuelve los -- problemas impuestos por el carácter másivo de los programas - crediticios así como por la magnitud de la demanda habitacional.

Conforme al sistema se otorgan los créditos a los -

trabajadores que presentan una mayor necesidad de vivienda. - Para determinar esa característica cada trabajador debe resolver un cuestionario socioeconómico (tarjeta de información) - aportando datos como salario, número de dependientes, condiciones de la vivienda que se habita, localización del centro de trabajo y otros." (24).

(24). Infonavit, op. cit. p.p. 80 y 81.

B) Fovissste.

A continuación se darán algunos artículos del Fondo de la Vivienda ISSSTE:

Este Decreto reforma el rubro del capítulo sexto -- y el artículo 54 y se adiciona el mismo capítulo sexto, con la sección cuarta y los artículos 54-a al 54-z, se adiciona la fracción III del artículo 103, las fracciones XIII y XIV del artículo 110, y los artículos 116-a, 11-b, 116-c, 116-e, de la Ley de Instituciones de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

Artículo Primero.- Se reforma el rubro del Capítulo VI de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, para quedar como sigue:

CAPITULO VI

De las habitaciones para los trabajadores de los -- préstamos hipotecarios y del fondo de la Vivienda.

Artículo Segundo.- Se reforma el artículo 54 de la Ley para quedar como sigue:

Artículo 54.- Las casas adquiridas o construídas -- por los trabajadores para su propia habitación, con fondos -- administrados por el Instituto, excepto de los que provengan del fondo de la Vivienda, quedarán excentas a partir de la -- fecha de su adquisición o construcción de todos los impuestos federales, del Departamento del Distrito Federal, por el doble de crédito y hasta por la suma de Doscientos Mil Pesos -- de un valor catastral, y durante el término que el crédito -- permanezca insoluto.

Gozarán también de excención los contratos en que se hagan constar tales adquisiciones. Esa franquicia quedará insubsistente si los inmuebles fueren enajenados por los trabajadores.

Artículo Tercero.- Se adiciona al capítulo VI de la Ley, la Sección Cuarta con los artículos 54-a al 54-z inclusive para quedar como sigue:

SECCION CUARTA

FONDO DE LA VIVIENDA:

Artículo 54-A.- El Fondo de la Vivienda a que se refiere el inciso h) de la fracción VI del artículo 43 de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado tiene por objeto:

1.- Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para:

a) La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas, incluyendo aquellas sujetas al régimen de condominio;

b) La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones; y,

c) El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores;

II.- Coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores; y

III.- Los demás que esta Ley establece.

Artículo 54-b.- Los trabajadores que disfrutarán -- el beneficio que consagra el artículo anterior serán los que estén al servicio de los Poderes de la Unión; de los Gobiernos del Distrito; de los Organismos Públicos que estén al régimen jurídico de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado y que además estén incorporados a los beneficios de esta Ley, así como los trabajadores de confianza y -- eventuales de las mismas entidades y organismos públicos.

Los Gobiernos de las Entidades Federativas podrán -- celebrar convenios con el Instituto para incorporar a sus --- trabajadores a los beneficios del Fondo.

Artículo 54-c.- Los recursos del fondo se integran:

I. Con las aportaciones que las entidades y organismos públicos aporten al Instituto por el equivalente a un 5% sobre los sueldos básicos o salarios de sus trabajadores.

II. Con los bienes y derechos adquiridos por cualquier título; y,

III. Con los rendimientos que se obtengan de las in versiones de los recursos a que se refieren las fracciones I- y II.

Artículo 54-d.- Los recursos del fondo se destina-- rán:

I. Al otorgamiento de créditos a los trabajadores -- que sean titulares de depósitos constituidos a su favor en el Instituto.

El importe de estos créditos deberán aplicarse:

a.- A las adquisiciones en propiedad de habitaciones, incluyendo las sujetas al régimen de condominio;

b.- A la construcción, reparación, ampliación o mejoras de habitaciones; y,

c.- Al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores;

II. Al financiamiento de la construcción de conjuntos habitacionales para ser adquiridos por los trabajadores, mediante créditos que les otorgue el Instituto.

Estos financiamientos sólo se concederán por concurso tratándose de programas habitacionales aprobados por el Instituto y que se ajusten a las disposiciones aplicables en materia de construcción.

En todos los financiamientos que el Instituto otorgue para la realización de conjuntos habitacionales, establecerá la obligación para quienes lo construyan, de adquirir con preferencia, los materiales que provengan de empresas ejidales, cuando se encuentren en igualdad de calidad y precio a los que ofrezcan otros proveedores. Los trabajadores tienen derecho a ejercer el crédito que se les otorgue en la localidad que designen.

III. Al pago de los depósitos que les corresponden a los trabajadores en los términos de Ley.

IV. A cubrir los gastos de administración, operación y vigilancia en los términos de esta Ley.

V. A la inversión en inmuebles estrictamente necesarios para sus fines y,

VI. A las demás erogaciones relacionadas con el objeto.

Artículo 54-e.- Las aportaciones al fondo de la vivienda se aplicará en su totalidad a constituir en favor de los trabajadores depósitos que no devengarán intereses y que se sujetarán a las bases siguientes:

I. Cuando un trabajador reciba financiamiento del fondo, el 40% del importe de los depósitos que en su favor se hayan acumulado hasta esa fecha se aplicará de inmediato como pago inicial del crédito concedido;

II. Durante la vigencia del crédito, se continuará aplicando el 40% de la aportación al pago de los bonos subsecuentes que deba hacer el trabajador;

III. Una vez liquidado el crédito otorgado a un trabajador, se continuará aplicando el total de las aportaciones para integrar un nuevo depósito en su favor;

IV. El trabajador tendrá derecho a que se le haga entrega periódica del saldo de los depósitos que se hubieren hecho a su favor con diez años de anterioridad.

V. Cuando el trabajador deje de prestar sus servicios a las entidades y organismos públicos y en caso de incapacidad permanente o de muerte, se entregará el total de los

depósitos constituidos al trabajador o a su beneficiario en los términos de la presente Ley; y,

VI. En el caso de que los trabajadores hubieren recibido créditos hipotecarios con recursos del fondo, la devolución de los depósitos se hará con deducción de las cantidades que se hubieran aplicado al pago del crédito hipotecario en los términos de las fracciones I y II de este artículo.

Artículo 54-f.- La Junta Directiva del Instituto -- determinará las sumas que se asignarán al financiamiento del programa de casas habitación destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores y las que se aplicarán a la adquisición, construcción, reparación o mejoras de dichas casas, así como el pago de pasivos adquiridos por estos conceptos.

Artículo 54-g.- Para los efectos de lo previsto en el artículo anterior, la asignación de los créditos y financiamiento con cargo al fondo, se hará equitativamente conforme a criterios que tomen en cuenta, en la aplicación de los mismos, su adecuada distribución entre los diversos grupos de trabajadores, así como entre las distintas regiones y localidades del país.

Con sujeción a dichos criterios y en su caso a las formas generales que establecen la Junta Directiva del Instituto, se determinarán las cantidades globales que se asignen a las distintas regiones y localidades del país y, dentro de esta asignación, al financiamiento de:

I. La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas, incluyendo las sujetas al régimen de condominio;

II. La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones.

III. El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores,

IV. La adquisición de terrenos para que se construyan en ellos viviendas o conjuntos habitacionales destinados a los trabajadores.

Artículo 54-h.- En la aplicación de los recursos -- del fondo se considerarán entre otras las siguientes circunstancias:

I. La demanda de habitación y las necesidades de -- vivienda, dando preferencia a los trabajadores de bajos sueldos o salarios, en las diversas regiones o localidades del -- país;

II. La facilidad y posibilidades reales de llevar -- a cabo construcciones habitacionales;

III. El monto de las aportaciones al fondo prove-- niente de las diversas regiones y localidades del país; y,

IV. El número de trabajadores en las diferentes re-- giones o localidades del territorio nacional.

Artículo 54-i.- Para obtener y fijar los créditos a los trabajadores en cada región o localidad, se tomarán en -- cuenta el número de miembros de la familia de los trabajado-- res, el sueldo o salario o el ingreso conyugal si hay acuerdo por los interesados y las características o precios de venta de las habitaciones disponibles. Para tal efecto, se estable-- cerá un régimen por el Instituto para relacionar los credi--

tos.*

Dentro de cada grupo de trabajadores en una clasificación semejante, si hay varios con el mismo derecho, se asignarán entre éstos los créditos individuales mediante un sistema de sorteos ante notario público. Como vemos este decreto y algunos de sus artículos son del mismo contenido y esencia -- que el sistema de casas habitación creados por el INFONAVIT y algunos otros como: Banobras e Indeco, etc.

3.- El incremento poblacional.

a) Las emigraciones a la ciudad de México:

La población de las comunidades aumenta por el crecimiento natural que se deriva del índice de nacimientos que se registran anualmente, y por fenómenos migratorios que consisten en el cambio de residencia que realizan algunos individuos al abandonar sus hogares de origen para establecerse en otro que le ofrezca mejores condiciones de vida por razones de tipo económico, político o cultural.

La carencia de ocupación, la escasez de fuentes de trabajo y de oportunidades para recibir los servicios educativos, así como la falta de garantías en el campo, son algunas de las principales causas que propician la migración de los habitantes del campo hacia los centros urbanos, atraídos por el falso espejismo de las ciudades.

La explosión demográfica de nuestro país se manifiesta con mayor intensidad en las grandes ciudades en las --

* Tomado del Decreto del Fondo de la Vivienda ISSSTE, publicado en el --- Diario Oficial en México, D.F., a 28 de diciembre de 1977.

que se observa un aumento de población originado por el crecimiento natural y en las corrientes migratorias procedentes de comunidades pequeñas, sobre todo de las rurales. Los grandes núcleos de población que se encuentran en las ciudades, han provocado su crecimiento en forma desorbitada, creando la necesidad de aprovechar todos los espacios útiles para construir habitaciones, no siempre cómodas e higiénicas, pues las familias de escasos recursos se ubican en la periferia, y las edifican con materiales de desecho y forman pequeñas comunidades que carecen de los servicios públicos más indispensables, a las que se conoce con el nombre de ciudades perdidas o cinturones de miseria, en donde sus moradores viven en la mayor promiscuidad y sin disfrutar ninguna comodidad.

En virtud que los habitantes de las comunidades rurales carecen de empleo, se ven precisados a emigrar de sus lugares de origen en busca de ocupación que creen encontrar en los centros urbanos, lamentablemente los empleos no crecen en la misma proporción que la población los demanda, por lo cual no es fácil que lo encuentren en las fábricas, talleres, oficinas o comercios de las ciudades; además, por carecer de la preparación técnica que requiere el desempeño de las labores que la industria y el comercio pueden ofrecer, se ven imposibilitados para incorporarse a dichas actividades económicas.

No obstante que estos individuos no encuentran empleo, persisten en permanecer en las ciudades, dedicándose a realizar sencillas actividades de las que obtienen un ingreso que apenas les permite subsistir, engrosando el ejército de subocupados, cuya existencia constituye otro problema económico de gran trascendencia.

Los jóvenes emigran a las ciudades en busca de ----

oportunidades para estudiar, ya que en ellas se localiza mayor número de instituciones educativas de nivel medio, técnico y superior; pero al terminar sus estudios prefieren continuar viviendo en las ciudades de su comunidad a mejorar sus condiciones de vida, su sistema de producción, elevar su nivel cultural, etcétera, y constituirse en verdaderos agentes del progreso.

La concentración de actividades productivas, políticas y cultural, son las principales causas que han originado la expansión urbana, provocando el crecimiento demográfico. No todas las ciudades crecen al mismo ritmo y en la misma proporción en donde las actividades económicas, cultural y política se realizan con mayor intensidad, la concentración urbana aumenta, así por ejemplo, en la capital de la República, por ser el asiento de los poderes federales, dichas actividades están altamente concentrados, lo que ha originado el crecimiento de su población sea exagerado; se estima que tiene actualmente más de 10 millones de habitantes; otras ciudades que han alcanzado gran crecimiento son: Guadalajara; Monterrey, Puebla, León, etc.

El crecimiento de las ciudades ha propiciado que las comunidades rurales se estén despoblando y que la población urbana tienda ser mayor que la rural, esta situación representa un grave peligro para el país, que se reflejará en la carencia de productos agrícolas.

B). Insuficiencia de la vivienda.

Para las personas que están conectadas en una forma y otra con los problemas de la habitación, parece obvio pensar que el crecimiento demográfico es la causa principal de la escasez cada vez más aguda de viviendas. Pero la historia-

nos dice que este problema se dió también cuando los países - eran subpoblados y se presentan hoy en día en muchos países--- poco poblados, como son los africanos, Colombia, Brasil, etc. Evidentemente nuestra población evolucionó más rápidamente -- que la construcción de habitaciones esta relacionada con las tendencias del ingreso familiar y "per cápita", la estructura y legislación sobre la tenencia de la tierra, las políticas - de construcción de viviendas, políticas financieras de los -- Bancos públicos y privados a este respecto, así como los nive les socioeconómicos y educativos de la población.

La importancia que tiene la situación alimentaria - mundial para los asentamientos humanos radica en el hecho de que a menos que se aseguren suministros de alimentos y oportu nidades de empleos e ingresos, especialmente para las pobla-- ciones incipientes de los países en desarrollo, son limitadas las posibilidades para el mejoramiento y manuntención de la - vivienda y aspectos afines de los asentamientos humanos.

El problema de la vivienda diremos que a resumidas- cuentas se puede resumir en dos partes.

Por un lado encontramos el aspecto cualitativo de - la vivienda, el cual, dada las características de la vivienda existente determina la necesidad de que ésta sea mejorada, o en casos extremos destinada y completamente sustituida por -- una nueva, de tal forma que ésta cumpla con algunos requisi-- tos mínimos para que la familia que la habita tenga un desa-- rrollo integral; es decir, que la salud mental y física de -- las personas que la habiten no se deteriore por la situación- de la casa.

Por otro lado, el aspecto cuantitativo determina el número de viviendas nuevas que deben de construirse para sa--

tisfacer las necesidades de habitat , que la población en su di námica de crecimiento, genera año con año.

Una situación dramática es la que se refiere a vivienda son las llamadas "ciudades perdidas", que como ya sabemos, son concentraciones de habitantes en determinados centros, los cuales viven en condiciones deplorables, ya que generalmente las casas que las componen carecen de agua entubada, drenaje, ventanas y estan construídas por desperdicios -- (láminas, cartón, etc.) tiene pisos de tierra y cuentan solo con letrinas, sin servicios sanitarios.

Ahora bien, estas ciudades pérdidas originadas por invasiones ilegales ubican en terrenos del Estado y ^{de} privados, zonas de derechos de vías férreas, de líneas de energía eléctrica, barrancas y viveros o fondos de ríos secos, etc.

Debido a la considerable insalubridad de estos asentamientos se producen y propagan con facilidad las enfermedades, además de otros efectos sumamente negativos, como son -- la generalizada promiscuidad, violencia, etc. Lo que produce un deterioro físico y moral de la familia. Otro aspecto de la vivienda que algunas veces no es considerado, es el de la posesión de la misma. Cuando la casa no es propia, además de -- satisfacer las necesidades, brinda un patrimonio familiar y - sirve de base a la estabilidad psicológica y económica.

"En relación al problema de arrendamiento en nuestro país, se destaca que dos terceras partes de las familias habitan en casas propias. Sin embargo, la situación es revertida en el Distrito Federal en donde aproximadamente un 38% - habita en vivienda de su propiedad" (25).

(25). Anda Gutiérrez Cuauhtémoc, op. cit. p. 86.

En el sentido amplio de la palabra, la solución al problema de la vivienda en México sería no sólo el dotar a cada familia de una unidad habitacional que reúna las características necesarias para una vida sana, sino también el lograr que éstas fueren propiedad de la familia que habita en ellas.

Al margen es conveniente notar que la solución al problema de la vivienda es sólo una parte al complejo problema de los asentamientos humanos ya que éste requiere además, considerar otros aspectos, tales como áreas verdes, infraestructura urbana, transporte, equilibrio ecológico, etc.

C) Ley de asentamientos humanos.

"En términos específicos, diremos que asentamiento humano es todo lugar físico en el cual se desarrolla una actividad socioeconómica de población rural o urbana, con toda la problemática ecológica, social y humana que ello comprende".- (26).

Es amplio el catálogo de problemas que presentan estas ciudades que pasan del millón de habitantes, sujetas al crecimiento espontáneo. De ahí las controversias sobre tenencia de la tierra, posesión al margen de la ley, encarecimiento e insuficiencia de los servicios públicos, vivienda escasas y carentes de las condiciones mínimas de seguridad y decoro, contaminación ambiental, desbordamiento incontrolado de la población, creciente especulación con la tierra, degradación de la convivencia social, pérdidas de energía y horas humanas por ineficientes sistemas viales. El cambio que ha sufrido (en nuestro caso) la distribución de la población ---

(26). Anda Gutiérrez Cuauhtémoc, op. cit. p.p. 75 y 76.

durante las últimas décadas, ha planteado la necesidad de definir políticas y de estructurar sistemas normativos que permitan planear mejores condiciones de vida en beneficio de sus habitantes.

Ciertamente la mecánica de este fenómeno ameritaba desde hace tiempo el establecimiento de dicha legislación por parte del Estado mexicano. A correspondido al régimen de Echeverría iniciar con las reformas a los artículos 27, 73, 115 - de la Ley Fundamental en vigor un vigoroso proceso de estudio revisión y creación, en su caso, de aquellos ordenamientos -- legales que son fundamentales en la reorientación de nuestro proceso histórico de desarrollo.

Sin suelo urbano, sin una legislación en general de asentamientos humanos que establecen normas nacionales obligatorias, tanto para el gobierno federal como para las entidades Federativas y los Municipios; y sin las respectivas legislaciones locales podemos afirmar con toda seguridad que sería imposible hacer coincidir funcionalmente las acciones de los tres niveles de gobierno para planear y regular la función, - conservación, mejoramiento de las condiciones rural y urbana.

A partir de la naturaleza jurídica que el constituyente de 1917 le dió a la propiedad privada y en atención a - su función social la nación quedó facultada para imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público y para regular en beneficio social, el aprovechamiento.

Con el propósito de frenar la concentración urbana, y fundamentalmente para lograr un crecimiento equilibrado en nuestras comunidades, se dictó la Ley General de Asentamientos Humanos, que tiene como propósitos:

I.- Establecer la concurrencia de los Municipios, - de las Entidades Federativas y de la Federación, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional.

II.- Fijar las normas básicas para planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

III.- Definir los principios conforme a los cuales, el Estado ejercerá sus atribuciones para determinar las correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios.

La ordenación y regulación de los asentamientos humanos, tenderá a mejorar las condiciones de vida de la población urbana y rural mediante:

a) El aprovechamiento, en beneficio social, de los elementos naturales susceptibles de apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública.

b) El desarrollo equilibrado del país, armonizado la interrelación de la ciudad y el campo.

c) La distribución equilibrada de los centros de población, el territorio nacional, integrándolos en el marco del desarrollo nacional.

d) La creación y mejoramiento de condiciones favorables para la relación adecuada entre zonas industriales y de vivienda de trabajadores el transporte entre ambas, y las justas posibilidades de descanso y trabajo.

e) El fomento de las ciudades de dimensiones medianas a fin de evitar las que por su desproporción, producen -- impactos económicos negativos y grave deterioro social y humano.

f) El descongestionamiento de las grandes urbes.

g) El mejoramiento de la calidad de la vida en la comunidad.

h) La mayor participación ciudadana en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos.

i) La regulación del mercado de los terrenos y el de los inmuebles destinados a la vivienda popular.

j) La promoción de obras para que todos los habitantes del país tengan vida digna.

C A P I T U L O I V

LAS CLAUSULAS ATENTATORIAS DEL ORDEN PUBLICO EN LOS CONTRATOS

1.- El principio de la autonomía de la voluntad.

"El concepto de autonomía equivale en el ámbito individual, al de soberanía y libre desición en la propia esfera de la actuación del hombre. La facultad humana que permite al individuo trazarse una norma a la que sujeta su independiente-actividad es reconocida en la técnica filosófica-jurídica bajo el concepto general de su autonomía de la voluntad.

Tras esta idea se ha venido significando en el campo del Derecho Privado que todo individuo tiene la posibilidad de crear cualquier clase de relaciones jurídicas, con tal de que estas no se hallen prohibidas por la ley y establecer los límites, forma, naturaleza y contenido de las mismas siendo la voluntad humana suprema ley que rija dichas relaciones". (27).

La base de la teoría de la autonomía de la voluntad- la constituyen dos principios esencialmente: a) Las partes son soberanas mediante el acuerdo de voluntades para crear un vínculo jurídico con plena libertad para fijar su contenido y sus efectos; b) Esta convención tiene fuerza de ley entre las partes contratantes debiendo respetarlas y ser respetadas por -- los jueces llamados a resolver sus diferencias.

La función judicial en efecto queda limitada a hacer respetar y ejecutar tales convenciones como las leyes mismas - sin entrar a analizar sus contenidos salvo en el caso de sus - cláusulas o efectos fueren contrarias al orden público, la ---

(27). Rojina Villegas Rafael, op. cit. p. 431.

moral o las buenas costumbres.

Unicamente se puede hablar de plena autonomía de la voluntad en el terreno puramente psicológico. Ella es inconcebible en cuanto se refiera la voluntad jurídica porque uno de sus elementos internos, la libertad siempre ha estado limitada por leyes imperativas que se refieren al orden público, la moral y las buenas costumbres.

Ahora bien, cabe admitir que actualmente esas limitaciones son mayores por la más amplia intervención del Estado y el mayor número de leyes imperativas o prohibitivas. Sin embargo, tratándose de leyes dictadas en protección de intereses sociales y que no atentan contra las garantías y derechos individuales no debemos pensar que estas restricciones ----- implican un retroceso.

A) Sus limitaciones

Las limitaciones a que está sometida la autonomía de la voluntad, son en concreto tres: la ley, la moral y las buenas costumbres.

A continuación se dará una definición de cada una de ellas, así como un ejemplo de las mismas.

La ley.- Por la ley entendemos toda norma jurídica obligatoria y general dictada por legítimo poder para regular la conducta de los hombres o para establecer los órganos necesarios para el cumplimiento de sus fines. Claro ejemplo de esto, lo tenemos marcado por el artículo 6 del Código Civil para el Distrito Federal, que a continuación transcribo:

...--

La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley ni alterarla o modificarla, sólo puede renunciarse los derechos -- privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de tercero.

La moral.- Según el diccionario es la "Ciencia que enseña las reglas que deben seguirse para hacer el bien y evitar el mal." (28).

La moral fundamentalmente esta constituída por tres reglas y que son:

- 1.- Deberes hacia nuestros semejantes.
- 2.- Deberes para con nosotros mismos.
- 3.- Deberes para con dios.

Señalaremos como ejemplo de esta última regla uno de los diez mandamientos: "no matarás" y que, es una limitación a la autonomía de la voluntad no sólo en la religión sino tambien en derecho.

Buenas costumbres.- "Son aquellas reglas que son el resultado del tipo de moral predominante en una sociedad, en un momento dado de su desarrollo y que se encuentran tuteladas por un sistema jurídico positivo". (29).

El artículo 10.- Es un preciso ejemplo de lo ya anteriormente señalado (las buenas costumbres) "contra la observancia de la ley no puede alegarse desuso, costumbre o práctica -

(28). García Pelayo Ramón. Pequeño Larouse en color, Editorial Noguer, --- Barcelona España p. 592.

(29). De Pina Rafael op. cit. p. 347.

en contrario". En concreto en el contrato de arrendamiento, señalaré algunas limitaciones claro esta de carácter legal: el artículo 2495 nos señala: "Si el predio dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente el contrato de arrendamiento -- subsistirá a menos que (he aquí la limitación) aparezca que se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluído.

Art. 2914.- Sin consentimiento del acreedor, el propietario del predio hipotecado no puede darlo en arrendamiento, ni pactar pago anticipado de rentas por un término que -- exceda a la duración de la hipoteca, bajo la pena de nulidad del contrato en la parte que exceda de la expresada duración.

Si la hipoteca no tiene plazo cierto, no podrá estipularse anticipo de rentas, ni arrendamiento por más de un -- año, si se trata de finca rústica, ni por más de dos meses, -- si se trata de finca urbana.

Es decir que tratándose de predio hipotecado, no -- puede celebrarse contrato de arrendamiento, ni las partes podrán pactar pago anticipado de rentas por arriba del término que exceda a la duración de la hipoteca y en tal caso será -- afectado por nulidad el contrato en la parte que exceda la -- expresada duración.

En caso de que no exista plazo conocido, en la hipoteca no se estipulará anticipo de rentas, ni los arrendamientos podrán ser mayores al tiempo que señala el artículo 2914- en su segunda parte.

Art. 2403.- No -- puede arrendar el copropietario -- de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropieta--

rios.

Si uno de los copropietarios de una casa quiere ---- arrendar por ejemplo una parte de ésta, tiene que pedir permiso a los demás para hacerlo y por lo tanto su voluntad esta -- limitada al permiso de los otros copropietarios.

2.-Cláusulas atentatorias del orden público y de la Ley.

Para adentrarnos a lo que son las cláusulas atentato rias del orden público y de la ley, es necesario que entenda-- mos que es orden público.

Orden público.- "Es el conjunto de condiciones funda mentales de vida social instituídas en una comunidad jurídica, las cuales, por afectar centralmente a la organización de esta no pueden ser alteradas por la voluntad de los individuos ni - en su caso por la aplicación de normas extranjeras." (30).

En nuestra Constitución se tiene como orden público o más bien se entiende como sinónimo de tranquilidad, quietud- o paz pública.

Dada la uniforme acepción constitucional de la expre sión que nos ocupa, podría afirmarse que en esta materia el -- orden público es una línea de demarcación que limita los actos privados de los hombres; y así la podemos considerar en térmi- nos generales.

A lo anteriormente expuesto podemos añadir el siguien te ejemplo tomado de nuestra Carta Magna, en su artículo 6 que dice:

(30). De Pina Rafael, op. cit., pág. 350.

La manifestación de las ideas no será objeto de ninguna inquisición judicial o administrativa, sino en el caso de que ataque a la moral, los derechos de tercero, provoque algún delito o perturbe el orden público.

"Las normas del Código Civil, sobre el régimen de un determinado contrato, cuando se actualizan en una operación convencional, toman el carácter de cláusulas.

Así el Código dice que en el contrato de arrendamiento se entrega temporalmente el uso y goce de una cosa cierta, y la parte que la recibe da a su vez por ello un precio cierto. - Pues bien esa disposición legal se plasma en forma de una cláusula que normalmente dice: Fulano da a mengano en arrendamiento la casa de tal calle y se pacta por ella una renta mensual de tantos pesos". (31).

Ahora bien, como lo menciona el mismo Gutiérrez y González, hay varios tipos de cláusulas y que son:

A.- Cláusulas esenciales: Son las que dan su clasificación jurídica al acto que se celebra y sin las cuales no se puede concebir la existencia del contrato o bien en su ausencia el contrato, tendrá una denominación jurídica diversa.

Estas cláusulas que se deben cumplir porque la ley las determina pueden o no consignarse expresamente en el contrato, pues las plasmen o no las partes, se requieren para la existencia misma del acto.

Tenemos como ejemplo la compra venta si no existe la-

(31). Gutiérrez y González op. cit. p. 365.

cosa materia del contrato o no es susceptible de existencia - la cosa que se quiere vender, o no se determina el precio, no habrá venta, y si existe la cosa y se transmite el dominio de la misma al comprador que no está obligado a pagar un precio en dinero se estará frente a un acto jurídico diverso como -- puede ser una donación, pero no una venta.

B) Cláusulas naturales.- Son aquellas que sin ser - esenciales a la vida del acto, derivan del régimen legal complementario de éste, no obstante que los otorgantes, nada --- hagan al respecto, pero también, por acuerdo de éstos, se --- pueden excluir de la convención.

En la compra venta el vendedor deberá garantizar al comprador que no será privado de la cosa por otra persona con mejor y anterior derecho, y a garantizarle así mismo que el -- objeto no tiene vicios que lo hagan inútil para el fin que -- fue creado.

C) Cláusulas accidentales.- Son las que por regla - general existen solamente cuando las partes las estipulan. No son ni de la esencia ni de la naturaleza del contrato.

Cuando existe un contrato de compraventa, cuando se desea volver a vender lo que adquirió no tiene obligación de vender a quien le vendió.

Este "derecho por el tanto" no deriva de la esencia ni de la naturaleza del contrato y por ello si lo pactan las partes, no contraerían la esencia del acto y es por lo mismo una cláusula accidental.

D) Cláusula penal.- Es una convención accesoria me-

diante la cual se estipula una prestación a cargo del deudor - para el caso de que no cumpla la obligación o no la cumpla en sus propios términos.

El Código Civil nos da la pauta, para saber qué ---- cláusulas pueden poner los contratantes y por lo tanto saber - qué cláusulas son atentatorias del orden público, en sus artí - culos 1839, al 1850, así como su debida interpretación en los artículos 1851 al 1857.

A mayor abundamiento y para mayor comprensión del - lector haremos breve mención del objeto y del motivo o fin de los contratos en los artículos 1824, 1825, 1827, 1830 y 1831.

Si en el contrato de arrendamiento hay objeto, ---- artículo 1824 y si hay cosa que el obligado debe dar fracción I; y que en este caso sería por parte del arrendador la casa - o vivienda al arrendatario y éste a su vez, está obligado a -- dar la renta tenemos cubierto el objeto a que hace mención el - precepto ya citado.

Pero además, tenemos también, las características -- del artículo 1825 que la cosa en este caso, la vivienda existe en la naturaleza, es determinada en cuanto a su especie y que - está en el comercio. Y si a esto añadimos, que el hecho ya sea positivo o negativo (artículo 1827) objeto del contrato debe - ser posible y lícito, tendremos de acuerdo al numeral 1830 del Código Civil, y del cual se desprende que si un hecho es ilíci - to éste será contrario a leyes de orden público y si también - el fin o motivo de terminante de la voluntad de los que contra - tan tampoco debe ser de acuerdo al artículo 1831, contrario a - las leyes de orden público, es claro resumir que si no se ape - gan las cláusulas puestas en un contrato de arrendamiento a -- los preceptos ya antes indicados, estas cláusulas serán atenta

torias del orden público.

Un ejemplo de una de estas cláusulas es la que ---- menciona que se le prohíbe al arrendatario tener niños en la localidad arrendada, motivo por el cual el arrendatario se ve totalmente indefenso a tener hijos pero aquí cabe hacer una pregunta ¿Porqué?. Es lógico que este tipo de cláusulas son a todas luces atentatorias del orden público, ya que la familia es el núcleo de toda sociedad.

A) Nulidad de las cláusulas.

Al tratar sobre nulidad es importante decir que el Código Civil Mexicano, adopta las ideas de Julián Bonnecase, y sus ideas orientaron al legislador civil de 1928 en la redacción del código ya que anteriormente los códigos que le -- antecedieron se apegaron a la tesis clásica.

Una vez comentado esto, diremos que el legislador - al percatarse de los problemas que se planeaban los anteriores Códigos buscó una explicación más lógica y congruente sobre las nulidades y se basó en las ideas de Bonnecase.

Para que quede establecido claramente las ideas de este tratadista se resumirá de la siguiente manera:

I.- Bonnecase se adhiere en principio a la tesis -- clásica con algunas objeciones.

II.- No admite en su mayoría la tesis que critica a la clásica, y así no esta conforme con el nuevo movimiento de ideas cuando concluyen que no debe hacerse división entre "nulidades" e "inexistencia" sino hablar de ineficacias.

III.- Considera que deben usarse expresiones de --
inexistencia por un lado y la de nulidad por otra parte.

IV.- El método a seguir para determinar si un acto
es inexistente o nulo nos dice, es el orgánico porque éste --
consiste sencillamente en analizar la naturaleza de los casos
tal y como se presentan ante el que examina en ese momento.

Encontramos nulidad cuando el acto jurídico se ha -
realizado de una manera imperfecta en uno de sus elementos --
orgánicos (voluntad, objeto, forma) o en dado caso cuando el
fín perseguido por sus autores sea condenando por la ley ----
aunque estos sean presentados en forma completa.

Se puede mencionar de acuerdo a Bonnacase una doble
clasificación de las nulidades y que son:

- A.- Nulidad absoluta o en interés general.
- B.- Relativa o en interés privado.

Cada una de ellas con sus características apuntando
que en la primera de las antes mencionadas: 1. Puede invocar-
se por cualquier interesado, 2.- No desaparece por la confir-
mación del acto, 3.- Debe ser declarada por la autoridad judi-
cial, 4.- Una vez declarada se retotrae en sus efectos y se -
destruye el acto.

En cuanto a la nulidad relativa diremos, simple y -
llanamente que es aquella que no tiene las características de
la absoluta.

En el Código Civil Mexicano encontramos ambas nuli-
dades en los artículos 2226 y 2227 y que a la letra dicen:

"Artículo.2226.- "La nulidad absoluta no impide -

que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. De ella puede prevalerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o prescripción".

"Artículo 2227.- La nulidad es relativa cuando no reúne todos los caracteres enumerados en el artículo anterior. Siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos.

Todo esto se complementa remitiéndonos a los artículos 2228 y 1224 en los cuales se tratan casos de nulidad, así como sus consecuencias.

Con causas de nulidad de acuerdo a la opinión de -- Gutiérrez y González, las siguientes:

- a).- Objeto motivo o fin ilícito.
- b).- Incapacidad de cualquiera de las partes que -- intervienen en el acto.
- c).- Voluntad viciada de una o de todas las partes -- que intervienen en el acto.
- d).- Aprovechamiento de una parte respecto de la -- otra para obtener un lucro excesivo, con relación a lo que ella por su parte se obliga.
- e).- Aprovechamiento de una parte de la suma igno-- rancia, notoria inexperiencia o extrema mise-- ria de la otra parte para obtener un lucro ex-- cesivo.

f).- Falta de cumplimiento a las formas prescritas por la ley para externar la voluntad.

Como nos damos cuenta en términos generales son las mismas que contempla nuestro Código Civil.

Podemos además, añadir para la mejor comprensión de este trabajo, el concepto de inexistencia a que alude el jurista Gutiérrez y González.

Hay inexistencia cuando el acto jurídico, le faltan uno o todos sus elementos orgánicos o específicos, o sea los elementos esenciales de su definición.

Estos son de dos clases: Uno psicológico que se representa por la manifestación de voluntad del autor del acto o el acuerdo de las voluntades que entonces se designa --- como: "Consentimiento" si son dos o más los actores.

2).- Los materiales que pueden ser de dos formas:

- a. El objeto del acto ejemplo, la cosa que se vende, lo que se paga o lo que se ejecuta.
- b. La forma pero solamente cuando ella está prescrita por el derecho con el carácter de solemnidad ejemplo el matrimonio donde se cubre una forma especial de celebrar ese contrato en la presencia de un juez de Registro Civil.

El Código Civil mexicano no da una definición de -- inexistencia, pero señala en su artículo 2224 El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que

puede ser materia de él, no producirá efecto legal alguno. -- No es susceptible de valer por confirmación ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado.

En el artículo 2228 se habla de solemnidad, de manera que cuando es estatuida por ley, ya no produce la nulidad-relativa ni tampoco la absoluta, sino que se origina la inexistencia.

En el artículo 2225 vemos que la nulidad absoluta - tiene por regla general como causa el hecho ilícito: 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. Aquí tenemos una solución muy interesante que da nuestro derecho a este problema, es decir, siempre debe ser el acto ilícito la causa de la nulidad absoluta; pero hay ocasiones - en que el acto ilícito origine la nulidad relativa y la solución la de nuestro derecho en esta forma: El criterio es distinto para el legislador que para el juez.

El legislador soberanamente dispone quedando el --- acto ilícito esta afectado de nulidad absoluta o de relativa; pero sólo el legislador y no el juez, es el que debe fijar -- esta excepción a la norma general.

El legislador toma en cuenta la causa para clasificar la nulidad y fijar las características. Si la causa es un hecho ilícito, le da las características de la nulidad absoluta, pero excepcionalmente puede darle alguna de las que corresponden a la relativa, con lo que entonces el acto se presente afectado de dicha nulidad.

En cuanto a la nulidad relativa, el legislador toma también en cuenta las causas: Falta de forma, incapacidad o -

vicios de la voluntad y entonces fija las características de la misma. La función del juez es diametralmente opuesta: El no va a fijar la nulidad por la causa sino por las características que le ha dado el legislador; no va a investigar si por la causa el acto jurídico debe clasificarse como de nulidad absoluta o relativa, porque podría encontrar una causa ilícita como en la lesión, en la que el legislador le ha fijado características de nulidad relativa, en tal virtud, si el acto es confirmable o prescriptible, ya no importa la causa fuera de nulidad absoluta.

Declarada la nulidad, dispone el artículo 2239 del Código Civil, que cada parte deberá restituir a la otra de lo que hubiese recibido por el acto nulo. Ante la mutua desconfianza de las partes para restituirse respectivamente las prestaciones recibidas, se originará un círculo vicioso, ya que ninguna de ellas estará obligada a hacerlo primero y la falta de cumplimiento de una parte impedirá a la otra restituir. Esto se evita mediante poder de tercero cuando ambas partes de común acuerdo lo designen.

Para algunos casos no es posible la restitución cuando se trata de hechos definitivamente consumados, como en caso de la nulidad de un contrato de arrendamiento; este es un contrato que se cumple a través de hechos que se realizan en forma definitiva, como es el uso y goce de la cosa por parte del arrendatario.

Declarada la nulidad del contrato de arrendamiento, no sería posible restituir al dueño el uso y goce de la cosa y por tanto, el propietario no estará obligado a su vez a restituir la renta, que tiene un valor equivalente al uso.

Complementando el comentario sobre nulidad, es neces-

sario señalar la siguiente jurisprudencia:

NULIDAD E INEXISTENCIA, SUS DIFERENCIAS SON
MERAMENTE TEORICAS

"Aún cuando el artículo 2224 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales emplea la expresión "acto-jurídico inexistente" en la que pretende basarse la división tripartita de la invalidez de los actos jurídicos, según la cual se les agrupa en inexistentes, nulos y anulables, tal distinción tiene meros efectos teóricos, porque el tratamiento que el propio Código de a las inexistencias, es el de nulidades, según puede verse en las situaciones previstas por los artículos 1427, 1433, 1434, 1826 en relación con el 2950 fracción III, 2402, 2270 y 2779, en las que, teóricamente, se trata de inexistencias por falta de objeto, no obstante, el Código las trata como nulidades y en los casos de los artículos 1802, 2182 y 2183, en los que, la falta de consentimiento originaría la inexistencia, pero también el Código los trata como nulidades". (32).

Conviene advertir que regularmente y por así establecerlo la costumbre, los caseros utilizan al celebrar sus contratos, los denominados "machotes", o sea, contratos ya preparados en formas impresas y de muy fácil adquisición. Estos contratos de "machote", también conocidos como contratos de adhesión, traen normalmente insertas una serie de cláusulas o condiciones que redundan en beneficio del casero y que en el momento de surgir controversias entre las partes, ponen en desventaja al inquilino, cláusulas que una vez hechas valer ante-

(32). Jurisprudencia Poder Judicial de la Federación Tesis de Ejecutoria - 1917-1975, Apéndice al Seminario Judicial de la Federación Tercera parte, Segunda Sala Tesis 251 p. 788 México 1975.

los Juzgados competentes, terminan por condenar al inquilino a la desocupación y entrega del bien arrendado o al lanzamiento judicial en su caso por eso, nunca iré por demás, oír la opinión de un profesional antes de firmar este tipo de contratos.

A continuación se hará un análisis de las renunciaciones principales a que se adhiere el arrendatario, por estar contenidas en el contrato de machote, técnicamente de adhesión.

Se habla en una de las cláusulas de estos contratos que la renta debe pagarse por meses adelantados y surge aquí la pregunta ¿por qué por meses adelantados? si el artículo 2452 establece claramente que:

Artículo 2452.- La renta debe de pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de sesenta a cien pesos, y por semanas, también vencidas, cuando la renta no llegue a cien pesos.

Como se aprecia del numeral transcrito, en el pago de la renta se admite convenio en contrario en virtud del principio de la autonomía de la voluntad y se puede convenir que las rentas se paguen por mensualidades vencidas o por cualquier otra forma de pago, situación que se desprende del enunciado "y a falta de convenio". El contrato de arrendamiento de machote es, por su naturaleza, de adhesión y no se le da oportunidad al arrendatario de convenir en contrario, siendo por esa razón desventajosa dicha cláusula para el citado otorgante.

En otra cláusula se obliga al arrendatario a pagar-

íntegro cada mes de arrendamiento, aún cuando únicamente ocupe la localidad un día, siendo esto también una violación --- flagrante de lo que dispone el artículo 2429 del Código Civil que a la letra dice:

Artículo 2429.- El arrendatario esta obligado a - pagar la renta que venza hasta el día que entre-- gue la cosa arrendada.

En virtud de que el numeral transcrito no faculta a las partes a convenir en contrario a lo preceptuado, la cláusula en la que se conviene el pago de la totalidad del mes, - es nula por ir en contra de un precepto legal de carácter imperativo.

Otra de las cláusulas establece la renuncia del --- arrendatario a los derechos que le consignan los artículos -- 2423 y 2424 del Código Civil para el Distrito Federal, y los cuales se refieren a que el arrendador debe pagar las mejoras hechas por el arrendatario, aún cuando se haya estipulado que dichas mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada que, como ya quedó establecido en anterior análisis, es a cargo -- del arrendador la obligación de cubrir el precio de las mejoras hechas por el arrendatario, por lo que la citada renuncia es nula por ir en contra de una norma de carácter imperativo que ordena que el arrendador cubra los importes aludidos.

Las renunciaciones más significativas en los contratos - de arrendamiento de machote de adhesión eran las relativas a los derechos consignados en los artículos 2485, 2487 y 2488-- del Código Civil que se concretizaban al derecho a la prórroga por un año en el contrato, siempre y cuando el inquilino - estuviera al corriente en el pago de la renta. Las renunciaciones aludidas hacen nugatorio el derecho del arrendatario a la ---

prórroga del contrato, siendo dichas renunciaciones nulas por ir en contra de una ley de carácter imperativo, que no admite convenio en contrario.

Quiero hacer un paréntesis para destacar que no solamente cuando se trata de normas de orden público el convenio contrario a ellas es nulo de pleno derecho, puesto que el principio de la autonomía no puede ir en contra de la moral, de la ley (como en el caso de que nos ocupa), o del orden público.

La consecuencia de la renuncia a la prórroga, motivaba que el arrendador, fenecido el término del contrato, ---impusiera nuevas condiciones económicas que el arrendatario ---aceptaba por la escasez de la vivienda.

Para subsanar las desventajas a que anteriormente ---me referí, se reformó el artículo 2448 C --- que dispone:

Artículo 2448 C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

Como ya sabemos, el arrendador tiene obligaciones ---que cumplir como las consagradas en los artículos 2412, 2413- y 2414 del multicitado ordenamiento legal, que ya se han analizado, sin embargo, viola estas disposiciones, sin existir ---siquiera un pacto en contrario.

Finalmente se hace renunciar al inquilino a los be-

beneficios de orden y excusión que contemplan los artículos 2812 2814, 2815, 2820, 2823, 2824 y 2826. A continuación hare una breve explicación de estos beneficios.

"El beneficio de orden consiste en que el acreedor no puede demandar al fiador, sin haber demandado antes al deudor. Al efecto dice el artículo 2814: El fiador no puede ser compelido a pagar al acreedor, sin que previamente sea reconvenido el deudor. Conforme a este artículo, el acreedor no puede demandar al fiador, sin que previamente reconvenga al deudor". (33)., es decir para el caso del contrato de arrendamiento que nos ocupa, el arrendador debe requerir primeramente al arrendatario para el pago.

Por el beneficio de excusión, el acreedor debe ejecutar la sentencia primero en bienes del deudor principal y solo que éste sea insolvente, de tal suerte que la obligación no pueda cumplirse en todo o en parte, podrá ejecutar al fiador por totalidad de la obligación en el primer caso, o por el saldo insoluto en el segundo.

El artículo 2815 del Código Civil define a la excusión en los siguientes términos: La excusión consiste en aplicar todo el valor libre de los bienes del deudor al pago de la obligación que quedará extinguida o reducida la parte que no se ha cubierto.

Como el fiador no está obligado a pagar sino cuando no paga el deudor principal el acreedor no puede dirigirse contra el fiador sin haber hecho previa excusión de los bienes del deudor, a no ser que hubiere habido asunción de fianza solidaria o hubiere renunciado el fiador el beneficio de excusión.

(33). Rojina Villegas Rafael, Tomo VI, Vol. II, ob. cit., pp. 601 y 602.

Asimismo, se renuncia o más bien se le obliga a --- renunciar al inquilino a la forma que tiene el fiador de liberar o extinguir la fianza otorgada que consagra en términos generales los artículos 2844, 2845, 2846, 2847, 2848 y 2849 - del código civil.

Como se observa, dichas renunciaciones a los derechos -- que contemplan los artículos citados, eran un claro beneficio para el arrendador, sin embargo se siguen dando este tipo de contratos, a pesar de las nuevas disposiciones en materia de arrendamiento que , son de orden público e interés social y - por lo tanto irrenunciables, y cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta, según se desprende del artículo 2448 reformado del código civil.

Por lo que respecta a las cláusulas adicionales incorporadas al contrato de machote, a continuación se anunciarán las que normalmente son impuestas al arrendatario.

Existían cláusulas en el sentido de que la renta -- debía de pagarse en dólares, por lo que esta disposición debía ser nula, en virtud de lo que establece el artículo 8 de la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos que a la letra dice:

Artículo 8.- La moneda extranjera no tendrá curso legal en la República, salvo en los casos en que - la Ley expresamente determine otra cosa. Las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas - dentro o fuera de la República, para ser cumplidas - en ésta, se solventarán entregando el equivalente - en moneda nacional al tipo de cambio que rija en - el lugar y fecha en que se haga el pago.

En subsidio de lo dispuesto en el artículo 8 que ha quedado transcrito, el Código Civil en su artículo 2448 **D**, -
 t - - ; menciona que la renta deberá estipularse en moneda --
 nacional, razón por la cual todo lo que se disponga en moneda
 extranjera será nulo de pleno derecho.

En cuanto a las cláusulas que establecen que los --
 arrendatarios no deben tener niños en la localidad arrendada,
 es claro que dicha cláusula también es nula, ya que el matri-
 monio es una institución de orden público que tiene como prin-
 cipal finalidad la perpetuación de la especie.

Se encuentran insertas en el contrato de arrenda---
 miento cláusulas que establecen penas convencionales, cuyo --
 monto está por encima de lo que constituye la suerte princi-
 pal; en consecuencia, dichas cláusulas son nulas de pleno de-
 recho atento a lo que dispone el artículo 1843 del Código Ci-
 vil y la jurisprudencia que citaré a continuación.

El artículo 1843 dice:

Artículo 1843.- La cláusula penal no puede exce-
 der ni en valor ni en cuantía a la obligación -
 principal.

En lo que se refiere a la jurisprudencia, la Supre-
 ma Corte de Justicia de la Nación, ha sustentado que:

PENA CONVENCIONAL MUTABILIDAD

El Código Civil para el Distrito y Territorios Fe-
 derales, admite la mutabilidad de la pena convencional ya que
 en su artículo 1843, dispone que la cláusula penal no puede -
 exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal,-

el artículo 1844 ordena que si la obligación fuere compartida en parte, la pena se modificará en la misma proporción y el artículo 1845 establece que si la modificación no pudiere ser exactamente proporcional, el juez reducirá la pena, de una manera equitativa teniendo en cuenta la naturaleza y demás circunstancias de la obligación de manera que si una pena pactada es mayor en su valor o cuantía que la obligación principal, la parte excedente es nula, de acuerdo con el artículo 80. del Código Civil, por ser contraria a una ley prohibitiva.

Quinta Epoca:

Tomo XXXVI Pág. 877 A.D. 2036/30 Aranda Vda. de Barquín. Virginia.

Mayoría de 4 votos

Tomo CI Pág. 724 A.D. 5911/44 Larracoechea Luis de Unanimidad de 4 votos.

Tomo CXXVII Pág. 506 A.D. 5150/54.- Miguel Hernández Ramírez. Unanimidad de 4 votos.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. V Pág. 41 A.D. 4569/56.- Antonio Chalela Gassen 5 votos.

Vol. XXVIII, Pág. 226 A.D. 6764/58.- Juan Briagas Zamora 5 -- votos."(34).

(34). Jurisprudencia, Poder Judicial de la Federación, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, Tercera Sala, Ediciones Mayo, México 1975 p. 798.

C A P I T U L O V

PROCEDIMIENTOS JUDICIALES PARA RECLAMAR EL CUMPLIMIENTO DE
DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDAMIENTO.

1.- El juicio especial de desahucio:

El procedimiento del juicio especial de desahucio se encuentra regulado en el capítulo IV del Título Séptimo del -- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, concretamente en los artículos 489 al 499, por lo que se hará un análisis de los numerales aludidos para determinar su procedencia (la del juicio), los requisitos necesarios para ejercitarla acción y, obviamente, el procedimiento.

De la demanda.- La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades, según lo dispone el artículo 489 del procesal citado. Además, como requisitos necesarios para el ejercicio de la acción correspondiente, debe acompañarse a la demanda el contrato escrito de arrendamiento cuando este fuere necesario para la validez del acto conforme al Código Civil, o bien, en caso de no ser necesario el contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por los otorgantes sin otorgamiento de documento, se justificará la relación contractual por medio de información testimonial o cualquier otro elemento de prueba en medios preparatorios a dicho juicio.

El procedimiento.- Una vez presentada la demanda y justificada la relación contractual, el juez competente debe dictar auto en el que requiera al demandado para que en el acto de la diligencia justifique estar al corriente en el pago de las rentas y, para el evento de que no lo haga, se le prevenga para que proceda a desocupar la localidad materia de -- arrendamiento en un término de treinta días si la finca sirve-

para habitación, de cuarenta días si sirve para giro comer--
cial o industrial o dentro de noventa si fuere rústica, con -
el apercibimiento de lanzamiento a su costa si no lo efectua,
emplazándolo en el mismo acto de la diligencia para que den--
tro del término de nueve días (hábiles) ocurra a oponer las -
excepciones que tuviese, lo anterior mente expuesto se encuen--
tra preceptuado en el artículo 490 del Código de Procedimien--
tos Civiles para el Distrito Federal.

¿Cuales son los efectos del pago de las pensiones -
rentísticas reclamadas?. Para responder a la anterior interro
gante, bastará con remitirnos a lo dispuesto en el artículo -
491 del Código Procesal aludido para concluir que si el arren
datario en el acto de la diligencia justificare con los reci
bos correspondientes, haber hecho el pago de las rentas recla
madas, o exhibiere su importe o copia sellada por un juzgado
de escritos de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompa
ñado los certificados de depósito respectivos, se suspenderá
la diligencia, asentándose constancias de estas circunstan--
cias en el acta y agregándose los justificantes que se presen
ten, para dar cuenta al juzgado. Si se exhibiere el importe, -
se mandará entregar al actor sin más trámite y se dará por --
terminado el procedimiento.

Si se exhibieren copias de escritos de ofrecimiento
de pago, se pidiran los originales por oficio al juzgado en -
que se encuentren, así como los correspondientes certificados.
Recibidos éstos se dará por terminado el procedimiento y se
entregarán los certificados al arrendador a cambio de los re
cibos correspondientes. En caso de presentarse recibos de pa
go, se mandará dar vista al actor por el término de tres días
si no los objeta, se dará por concluído el juicio; y si los -
objeta, se citará a la audiencia de pruebas y alegatos a que
se refiere el artículo 494 de la Ley Adjetiva citada.

Como puede apreciarse, en el juicio especial de --- desahucio, la única excepción que puede terminar el juicio es la de pago, por lo que este procedimiento poco se presta para efectuar "chicanas" que permitan su prolongamiento.

Aún así, pueden oponerse las excepciones y defen---sas, procedentes e improcedentes deben resolverse de conformi---dad a lo dispuesto por el artículo 494 del procesal precita---do, dándose vista a la parte actora y citándose para la au---diencia de pruebas y alegatos dentro de los ocho días siguien---tes, siendo improcedentes las excepciones de reconvencción y -de compensación según lo dispone el artículo 494 de la citada ley.

Por lo que se refiere a los efectos de las excepciones, si fueren declaradas procedentes, se dará por terminado el lanzamiento; para el caso de improcedencia en la senten---cia se señalará el plazo para la desocupación, misma que será el que falte para cumplirse el señalado por el artículo 490.- Es importante hacer notar que al hacerse el requerimiento a -que se refiere el artículo 490, se embargarán y depositarán -bienes bastantes para cubrir las pensiones rentísticas reclama---das si así se hubiere decretado.

Finalmente, reitero la excepción que pone término al juicio es la de pago, aún cuando pueden oponerse las - - excepciones a que se refieren los artículos 2431 a 2434 y - 2445 del Código Civil, pero dichas excepciones son materia de sentencia definitiva. A mayor abundamiento pueden tam- - bién oponerse otras excepciones como las de incompetencia - del juez y la de falta de personalidad, que por ser previo y especial pronunciamiento hasta en tanto no se dicte la -- interlocutoria que las resuelva, la excepción de incompeten- - cia no pone término al juicio sino que los efectos son, en caso de ser procedente remitir los autos al juez competente; la de falta de personalidad si procede, no extingue la ac- - ción y por tal motivo puede demandarse nuevamente.

Otras excepciones, como la de falta de legitima- - ción activa, tampoco extingue la acción, puesto que puede -- nuevamente demandarse por el que este debidamente legitima-- do.

En cuanto a la sentencia que decreta el desahucio, la misma será apelable en el efecto devolutivo y si lo nie-- ga será apelable en ambos efectos.

Es el caso que, para estas sentencias dictadas en juicios especiales, como en el caso que nos ocupa, la apela- ción debe ser tramitada conforme a lo que dispone el artícu- lo 714 del Código de Procedimientos Civiles que a la letra dice:

Artículo 714. La apelación interpuesta en los jui- cios especiales procederá en el efecto devolutivo y se subs- tanciará con un solo escrito de cada parte, citándose a es- tos para sentencia, que se pronunciará en el término que se- ñala el artículo 87.

Una vez interpuesta la apelación y admitido este recurso, se dejará copia certificada de la sentencia y demás constancias que el juez de primera instancia estime pertinentes--- para la ejecución de la sentencia, remitiéndose los autos originales a la sala del Tribunal Superior de Justicia que corresponda para la tramitación de la apelación.

La parte actora, en el caso de que la sentencia le sea favorable, pedirá al juez de primera instancia que se ejecute la misma, pidiendo el lanzamiento y el requerimiento del pago de las pensiones rentísticas adeudas y en caso de que no se cubran, se embarguen bienes suficientes que garanticen el pago; solicitando también el uso de la fuerza pública por el actuario para efectuar dicha diligencia. El juez debe pedir a la parte actora que garantice en fianza los probables daños y perjuicios que se puedan ocasionar a la contraparte con motivo de la ejecución de la sentencia que esta en trámite de apelación según dispone el artículo 699 del Código de Procedimientos Civiles que preceptúa lo siguiente:

Artículo 699. Admitida la apelación en sólo el efecto devolutivo, no se ejecutará la sentencia si no se otorga previamente fianza conforme a las reglas siguientes:

I. La calificación de la idoneidad de la fianza será hecha por el juez, quien se sujetará bajo su responsabilidad a las disposiciones del Código Civil.

II. La fianza otorgada por el actor comprenderá la devolución de la cosa o cosas que deba percibir, sus frutos e intereses y la indemnización de daños y perjuicios si el superior revoca el fallo:

III. La otorgada por el demandado comprenderá el pago de lo juzgado y sentenciado y su cumplimiento, en el caso de que -

la sentencia condene a hacer o a no hacer;

IV. La liquidación de los daños y perjuicios se hará en la ejecución de la sentencia.

Debe considerarse que la determinación del juez en ejecutar la sentencia, previo el otorgamiento de la fianza correspondiente, no puede estimarse violatoria de los artículos 14 y 16 de la Constitución Federal, porque sólo decretan la posibilidad de ejecutar la sentencia de primera instancia cuando la parte que hubiese obtenido otorgue caución suficiente para garantizar la reposición de las cosas al estado que guardaban, así como el pago de daños y perjuicios, con lo que no se produce el estado de indefensión en perjuicio de la parte perdedora, sino que por el contrario, de este modo se restablece el equilibrio entre las dos exigencias discordantes de la justicia y de celeridad, reglamentándose los requisitos necesarios para conservar la materia litigiosa durante la tramitación del recurso de apelación, ya que si bien es cierto que no ha concluido el juicio por estar pendiente la apelación interpuesta en contra de la sentencia de primera instancia, también es verdad que la privación de los derechos de la parte demandada sobre los bienes embargados en el juicio no es definitiva, puesto que por disposición expresa del artículo 699, en su fracción II, el actor está obligado a otorgar fianza para que proceda la ejecución de la sentencia, abarcando esta garantía la devolución de la cosa, sus frutos e intereses y la indemnización de daños y perjuicios si el fallo se revoca.

Si la sentencia del superior jerárquico fuera favorable al apelante y demandado, el actor tendrá la obligación de devolver los objetos a su contraparte, no existiendo en -

consecuencia, privación definitiva porque existe la posibilidad de que el demandado se le devuelvan los objetos asegurados en el juicio por disponerlos así la propia ley.

Una vez substanciado el procedimiento, y siéndole favorable a la parte actora la sentencia de segunda instancia, los bienes embargados salen a remate a fin de cubrir -- con su importe el pago de las rentas adeudadas, rigiéndose dicha tramitación en términos de lo dispuesto en el Título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles llamado de los juicios especiales, capítulo V secciones segunda (de los embargos) y tercera (de los remates).

2.- El juicio de terminación de contrato:

El juicio de terminación de contrato, es un procedimiento ordinario civil, cuyas etapas procesales pueden resumirse de la siguiente manera, de conformidad a la ley procesal aplicable para el Distrito Federal antes de su reforma -- del 7 de febrero del año próximo pasado:

"1.- Demanda (la que deberá reunir los requisitos -- del artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el

Distrito Federal).

2.- Auto que le recae al escrito de demanda y en el cual, si contiene los requisitos formales a que alude el ---- artículo 255 del procesal citado, se admite, se ordena su registro y se manda a emplazar al demandado para que oponga las excepciones y defensas que tuviere dentro del término de nueve días, con el apercibimiento de tener por contestada la demanda en sentido afirmativo para el caso de contumacia (artículo 256).

3.- Contestación a la demanda, en la cual deberá -- reunirse los requisitos en los términos prevenidos para la -- demanda (artículo 260).

4.- Auto que le recae al escrito de contestación a la demanda en el que se tiene por contestada, abriéndose el = período de ofrecimiento de pruebas por el término de diez --- días comunes para ambas partes (artículo 290).

5.- Escrito de las partes ofreciendo pruebas y autos que les recaen a dichos escritos en los que se tienen por ofrecidas las pruebas de las partes y se reserva el juez de - los autos sobre su admisión.

6.- Escrito o escritos de las partes solicitando se dicte el auto admisorio de pruebas mandando preparar aquéllas que precisan tal requisito para su cabal desahogo, solicitándose se señale día y hora para que tenga verificativo la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.

7.- Auto que le recae al escrito o escritos de las partes, donde solicitan la admisión de las pruebas y en el -- cual se admite las ofrecidas conforme a derecho y se señale -

día y hora para que tenga verificativo la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.

8.- En la audiencia de ley se desahogan las pruebas ofrecidas por las partes y agotando este punto, se formulan verbalmente los alegatos y quedan vistos los autos para dictar la sentencia que corresponda.

Quiero reiterar que las etapas procesales a que anteriormente me he referido se dan en un procedimiento pudiéramos denominar "normal"; sin embargo, las variaciones que puede presentar el procedimiento aludido son de tal manera variante que resultaría imposible referirme a cada una de ellas, puesto que, a manera de ejemplo, el demandado puede no contestar la demanda o puede reconvenir, o pueden las partes dejar de ofrecer pruebas etc., en cada uno de esos casos el procedimiento variaría." (35).

Por otra parte, aun cuando se desprende cierta secuencia en las etapas procesales y de las cuales pueden derivarse un procedimiento pronto y expedito, la realidad es totalmente distinta en función, primer término, del trabajo del tribunal que tarda en acordar los escritos de las partes y segundo, porque la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia se llega a diferir en varias ocasiones lo que provoca que este tipo de procedimientos tenga una temporalidad aproximada de uno a dos años, y esto que solamente se trata de la primera instancia.

Uno de los motivos, quizá el principal, para el

(35) Comentarios sobre el procedimiento ordinario emitidos por el señor Lic. Jaime Montiel Avila, egresado de la E.N.E.P. Acatlán.

retardo de la administración de justicia, se encuentra contenido en el artículo 288 del procesal ya tantas veces citado y en el cual se faculta al juzgador a recibir las pruebas ya -- preparadas y dejar pendientes para la continuación de la audiencia (en otra fecha) las que no lo hubieren sido. Sobre -- este particular debe decirse que existe incongruencia entre -- el artículo 288 que faculta al diferimiento de la audiencia -- con el 385 que ordena que las pruebas deberá prepararse con -- toda oportunidad para recibirse y con la fracción I del 398 -- que impone al juzgador como regla la continuación del procedimiento, de tal modo que no puede suspenderse ni interrumpirse la audiencia hasta que haya concluído.

La finalidad de referirme a las etapas procesales -- que regulan el juicio ordinario civil, es para los efectos de poner de manifiesto el alargamiento de los juicios que, tra-- tándose de arrendamiento y su terminación o rescisión, mien-- tras dure, el contrato correspondiente sigue produciendo efec-- tos jurídicos, sobre todo en cuanto el precio de la renta, no acorde con la realidad económica y así, a manera de ejemplo, -- cuando el arrendador demanda la declaración de terminación de contrato la viene obteniendo después de dos o tres años, in-- cluyendo primera instancia, apelación y amparo, y durante ese período percibe, en el mejor de los casos, el monto de las -- pensiones rentísticas que fueron calculadas para el año de la vigencia del contrato, lo que inhibe al arrendador a ofrecer-- sus fincas en arrendamiento en lo futuro.

Una vez referidas las etapas procesales y el análisis del porqué en el retardo en los juicios ordinarios civiles, actualmente y de acuerdo a las reformas al Código de Pro-- cecimientos Civiles para el Distrito Federal, del siete de -- febrero del año próximo pasado en materia de arrendamiento -- para fincas urbanas destinadas a la habitación, el procedi---

miento se alarga todavía más por lo siguiente:

La Procuraduría Federal del Consumidor tiene competencia para conocer de las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas para habitación en el Distrito Federal, según se desprende de los artículos 57 Bis y 59 Bis de la Ley Federal de Protección al Consumidor que -- disponen lo siguiente:

Artículo 57 Bis.- "Tratándose de inmuebles destinados a la habitación, la Procuraduría Federal del Consumidor protege asimismo, los derechos de los arrendatarios en el Distrito Federal, cuando se trate de arrendamientos para habitación".

Artículo 59 Bis.- Tratándose de inmuebles destinados a la habitación, ubicados en el Distrito Federal, la Procuraduría Federal del Consumidor tendrá las mismas atribuciones a que se refiere el artículo anterior, de representación, vigilancia y tutela de los derechos de los arrendatarios". (36).

En tal virtud, los arrendatarios pueden recurrir en queja a la Procuraduría Federal del Consumidor la cual solicita un informe al arrendador con fundamento en el inciso A de la fracción VIII del artículo 59 de la Ley Federal de Protección al Consumidor mismo que deberá rendirse en una audiencia "de rendición de informe" que sólo tiene como objeto recibir, precisamente, el informe.

(36). Reformas Legislativas de 1985, en Materia de Arrendamiento, Editorial, Pac., México, D.F., p. 84.

Esta primera etapa se agota en aproximadamente un mes. En la audiencia de rendición de informe se señala fecha para la audiencia conciliatoria, que normalmente se fija en veinte días, en la cual de no conciliarse los intereses de las partes, se les exhorta a dirimir su controversia mediante el arbitraje, que normalmente no acepta el arrendador porque la citada dependencia como su nombre lo indica, protege los intereses de los consumidores (arrendatarios) poniéndose en duda su imparcialidad. En vista de lo anterior y a propósito de la parcialidad de la Procuraduría remite el expediente a dictamen para determinar si el contrato esta de acuerdo con la ley, dejando a salvo los derechos de las partes para que diriman su controversia ante los tribunales judiciales.

El anterior trámite fácilmente agota tres meses.

Posteriormente, mediante el ejercicio de la acción ante los tribunales judiciales, por el arrendador y arrendatario de acuerdo con las reformas del siete de febrero del año próximo pasado en materia de arrendamiento, se fija una audiencia conciliatoria que representa un agregado al juicio ordinario sobre la materia que venimos comentando, puesto que en la audiencia referida difícilmente se llega a conciliar intereses.

"En efecto, el procedimiento en materia de arrendamiento de conformidad a las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación del siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, se regula en el Título Décimo Cuarto Bis que abarca los artículos 957 al 968 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y en cuyos numerales se desprende el siguiente procedimiento en términos generales:

1.- Presentación de la demanda, con el acompañamiento del contrato de arrendamiento correspondiente.

2.- Auto admisorio de demanda en el que se ordena correr traslado a la demandada y se cita a las partes para que comparezcan en un término de tres días a una audiencia conciliatoria, emplazando al demandado para que conteste la demanda dentro de los cinco días siguientes a la fecha de la audiencia, en la inteligencia de que para el caso de que no conteste la demanda se tendrá por contestada en sentido negativo, según lo dispone el artículo 271 párrafo Tercero reformado publicado en el Diario Oficial de la Federación el diez de enero del presente año y que dice:

Artículo 271.- ... Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, del estado civil de las personas o de cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitación, cuando el demandado sea el inquilino.

3.- Para el caso de que el actor no concurra a la audiencia se le tendrá por desistido de la demanda y para el evento de la no comparencia del demandado se le citará para que en el término de cinco días conteste la demanda (desde mi punto de vista, con esta protección procesal al arrendatario se rompe el equilibrio procesal de las partes, y más que una medida procesalmente jurídica es una solución política).

4.- Para el caso de que se oponga reconvención se correrá traslado al actor con las copias simples para que la conteste dentro del término de cinco días.

5.- En lo demás, en términos generales el procedimiento en materia de arrendamiento es igual al de los juicios ordinarios en general". (37).

"Lo largo del procedimiento ordinario en materia de arrendamiento, causa perjuicios al arrendador porque los ---- efectos sobre el precio de la renta se siguen produciendo durante la larga secuela procedimental." (38).

3.- El juicio de rescisión de contrato;

Como lo marca el artículo 2483 en el inciso IV, el arrendamiento puede terminar, por rescisión cuando el casero demande la terminación del contrato por ejemplo cuando el inquilino subarriende en todo o en parte, la localidad que tiene dada en arrendamiento sin el consentimiento del casero; -- otra sería el hecho de que un inquilino disponga del bien --- para otra cosa distinta para la cual fue rentada; otra más, - la de que el inquilino incumpla con alguna de las cláusulas - del contrato como podría ser el de pagar su renta conforme a lo establecido en el contrato.

Diremos también que las causas de rescisión no solo son aplicables de casero a inquilino, el inquilino podrá demandarle al casero la rescisión del contrato por causas imputables a él como podrá ser el hecho de que un casero rente un

(37). Comentarios emitidos sobre el procedimiento ordinario en materia -- de arrendamiento por el señor Licenciado Francisco Salinas Talan, - egresado de la Universidad La Salle.

(38). Comentarios emitidos sobre los efectos en el precio del arrendamiento durante la secuela procedimental en el juicio ordinario en materia de arrendamiento de fincas urbanas para habitación por el señor Licenciado Marco Tulio Ruíz Cruz, egresado de la Escuela Libre de - Derecho.

local comercial en una zona donde esté prohibido abrir negocios comerciales y por lo tanto procede la rescisión en contra de éste; otro caso podría ser el hecho de que un inquilino pierda por causa de reparaciones realizadas por el casero, parte o el todo de la localidad a que tiene derecho si el casero no lo resarce con el no cobro de la renta o una bonificación en su caso.

Otro ejemplo más, sería cuando un casero no cumpliera con las condiciones de higiene y salubridad a que le obligan las leyes o reglamentos sanitarios pudiendo el inquilino demandar a su casero la rescisión del contrato por las razones expuestas.

Un último caso, sería en el cual casero e inquilino se pusieran de acuerdo para rescindirlo por mutuo consentimiento, como lo marca el artículo 2483 fracción II.

Por lo que respecta al juicio de rescisión de contrato, procede en términos generales por el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas convenidas en el contrato respectivo y siendo un procedimiento ordinario en materia de arrendamiento para fincas urbanas que sirven para habitación en el Distrito Federal, se siguen los mismos pasos que el juicio de terminación de contrato, razón por la cual no merece hacerse mayor comentario.

4.- El juicio ordinario de pago de rentas.

Otro de los juicios que pueden originarse con motivo del arrendamiento tanto de fincas urbanas para habitación como de locales comerciales, es el de pago de rentas y el cual, normal y congruentemente, se tramita una vez terminada la vigencia del contrato de arrendamiento y desocupada la localidad arrendada. En efecto, afirmo que normal y congruentemente procede dicho juicio después de fenecida la vigencia del contrato

y desocupada la localidad arrendada que, durante la vigencia del instrumento contractual lo procedente es reclamar el desahucio o la rescisión del contrato por incumplimiento en el pago de las rentas, reclamando también en dicho juicio el pago de las mismas, sería ilógico que durante la vigencia del contrato se reclamara el pago de las rentas sin demandar la rescisión.

A mayor abundamiento, en subsidio de las argumentaciones anteriormente expuestas, el juicio de pago de rentas se tramita en contra del arrendatario y/o el fiador del mismo.

En cuanto a la formulación de la demanda, se sujeta a los requisitos establecidos en el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, razón por la cual resulta ocioso hacer formulario de dicho juicio, pero si destacando que deberá acompañarse como base de la acción el contrato de arrendamiento respectivo, aun cuando ya haya terminado su vigencia, puesto que a través de él se acreditará la existencia del arrendamiento y la obligación de pago a cargo del demandado.*

* Actualmente, se aplican en este procedimiento los artículos 957 al 968 correspondiente al Título Décimo Sexto Bis, llamado "De las controversias de fincas urbanas destinadas a habitación" del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, publicadas en el Diario Oficial del 7 de febrero de 1985.

É.- Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia-
en materia de arrendamiento.

Para los efectos de normar el criterio del lector,-
a continuación cito jurisprudencia definida respecto de los -
procedimientos de desahucio o lanzamiento, de terminación de-
contrato y de rescisión de contrato.

A! - Juicio especial de desahucio:

Como ya quedó manifestado con anterioridad, como -- requisito de procedibilidad, para la procedencia del juicio -- especial de desahucio se requiere el impago de las rentas, -- mínimo lo correspondiente a dos meses, por ello nuestro máxi-- mo tribunal a dispuesto en jurisprudencia*definida que:

76

ARRENDAMIENTO LANZAMIENTO

"El lanzamiento que se decreta por virtud de haber-- se comprobado que el inquilino faltó al pago de las rentas -- en los términos convenidos, no constituye una violación de -- garantías.

Quinta Epoca:

- Tomo I, Pág. 459.- Keith Boyd Frederick.
 Tomo II, Pág. 400.- Martínez Angel.
 Tomo II, Pág. 598.- Sánchez Raymundo.
 Tomo I, Pág. 993.- Peral Teresa Del.
 Tomo III, Pág. 1159.- Ceballos Pinto Carmen." (39).

Por otra parte, también hemos visto que para que -- exista la desocupación debe existir el contrato de arrenda--- miento, acreditando tal extremo con el documento correspon--- diente y en caso de que no existiere por escrito se precise -

*La jurisprudencia no es otra cosa que la interpretación que los Tribuna-- les Judiciales hacen de los preceptos legales, y resulta obligatoria de-- conformidad a lo dispuesto en los artículos 192, 193 y 193 Bis de la --- Ley de Amparo y se forma con cinco ejecutorias no interrumpidas por una-- en contrario.

(39). Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, Ter-- cera Sala, México 1975, Tesis 76, p. 239.

su acreditamiento por cualquiera de otros medios de prueba, - en medios preparatorios a juicio, en este sentido la jurisprudencia definida de la Suprema Corte de Justicia de la Nación dice:

74

ARRENDAMIENTO. JUICIO DE DESOCUPACION

"La base del juicio de desocupación es la existencia del contrato de arrendamiento del predio cuya desocupación se pretende, y cuando no se comprueba la existencia de ese contrato, los procedimientos respectivos importan una violación de garantías.

Quinta Epoca:

Tomo III, Pág. 864.- Alvarez Icaza Jesús.
 Tomo IV, Pág. 241.- Salazar Guillermo.
 Tomo V, Pág. 539.- Pérez Vargas Ignacio.
 Tomo VI, Pág. 744.- Tena María de Jesús.
 Tomo VI, Pág. 632.- Gómez José." (40).

B'.- Juicio de terminación de contrato:

En los juicios de terminación de contrato, es muy común que el demandado oponga como defensa la prórroga del contrato cuando ya se encuentra vencido el mismo, siendo improcedente tal defensa en virtud de la jurisprudencia que a continuación se cita:

88

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE

"El derecho concedido al arrendatario para pedir --

(40). Idem. tesis 74, p. 236.

que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año, -- debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato porque lo que no existe no puede prorrogarse.

Quinta Epoca:

Tomo LXVII, Pág. 3757.- Ramírez Palemón.
 Tomo LXXVII, Pág. 94.- Castiello Rafael.
 Tomo LXXX, Pág. 1101.- Espinosa Chávez Alfonso.
 Tomo LXXXI, Pág. 4072.- Vega Josefina.
 Tomo LXXXIX, Pág. 2442.- García Vda. de Martínez Julieta."-
 (41)

89

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE

"El artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal, que dispone que vencido un contrato de arrendamiento -- tendrá derecho el inquilino, siempre que este al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año -- ese contrato, sólo es aplicable tratándose de arrendamientos -- por tiempo determinado.

Quinta Epoca:

Tomo LXXX, Pág. 1101.- Espinosa Chávez Alfonso.
 Tomo LXXXI, Pág. 464.- Vazquez Manuel.
 Tomo LXXXV, Pág. 1141.- Kurts Vda. de Mitchel Margarita.
 Tomo LXXXV, Pág. 1636.- Rodríguez de Ruíz María Inés.
 Tomo LXXXVII, Pág. 2204.- Fábrica de medias Full Fashion y --
 Semi-Full Fashion, K.K.K." (42).

(41). Ibídem. Tesis 88 p.263

(42). Ibídem. Tesis 89 pp. 264 y 265.

97
ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION

"La tácita reconducción sólo opera en los contratos por tiempo fijo, no en los indefinidos.

Quinta Epoca:

Tomo LXXXII, Pág. 878.- Asunsolo de Herrera.- 5 votos

Sexta Epoca; Cuarta Parte:

Vol. XIX, Pág. 47. A.D. 763/57.- Constantino Díaz García.

5 votos.

Vol. XXVIII, Pág. 100. A.D. 2514/59.- María Isabel León.

Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLI, Pág. 19. A.D. 1560/59.- María del Refugio Olalde.

5 votos.

Vol. LXII, Pág. 84, A.D. 4353/61.- Sofía M. Vda. de Morales.

5 votos." (43).

C'.- Juicio de rescisión de contrato:

Con respecto al juicio de rescisión, usualmente opone como excepción la del pago de rentas fuera del término convenido para tal efecto, cuando sólo implica que en el juicio de desahucio correspondiente éste quede sin efecto. Sobre este particular la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia sostiene:

91
ARRENDAMIENTO, RESCISION DEL CONTRATO DE

"El pago efectuado en un juicio de desahucio, deja a este procedimiento sumario sin efecto, pero no incapacita

(43). Ibíd. Tesis 97 p. 81.

al arrendador para ejercitar la acción rescisoria fundada en la falta de pago de la renta, situación que no contemplan las disposiciones legales que rigen el juicio de desahucio, y que no son derogatorias de las que contienen los artículos 2489, - fracción I, y 2453 del Código Civil del Distrito Federal.

Quinta Epoca:

Tomo LXXIII, Pág. 2711.- Pérez Vda. de Pérez Lucia
 Tomo LXXIII, Pág. 8279.- May Ulfelder Ethel.
 Tomo LXXIII, Pág. 8280.- Mora Juan.
 Tomo LXXIV, Pág. 693.- Muñoz Alfonso.
 Tomo xxiv, Pág. 7002.- Colegio de la Paz." (44).

También es común, para burlar las acciones del arrendador, que el arrendatario subarriende implicando que dicho arrendador se ve imposibilitado para acreditar el precitado subarriendo; sin embargo la Suprema Corte de Justicia de la Nación en jurisprudencia definida a dicho que:

92

ARRENDAMIENTO, RESCISION POR SUBARRENDAR PRUEBA PRESUNCIONAL

"Para acreditar el subarrendamiento debe admitirse la prueba de presunciones, porque la prueba directa resulta muy difícil de obtener, ya que cuando se efectúa el subarriendo quienes lo celebran lo ocultan al arrendador.

Quinta Epoca:

Tomo CXXIII, Pág. 207. A.D. 20/53.- Granada Silvestre.
 Unanimidad de 4 votos.
 Tomo CXXVII, Pág. 10. A.D. 3032/52.- Camilo Handon.- 5 votos.

(44). *Ibidem*. Tesis 91 p. 268.

Tomo CXXVII, Pág. 385. A.D. 2118/52.- Moises Jacobo Mecho--
lan.- 5 votos.

Sexta Epoca Cuarta Parte:

Vol. XLVIII, Pág. 228. A.D. 8068/59.- Jesús Díaz Velarde.
5 votos.

Vol. LXII, Pág. 83. A.D. 1516/61.- Carlos Pacheco.- 5 --
votos.

5.- La justicia de paz:

De conformidad con el artículo 2o. reformado, la --
Justicia de Paz dejó de ser competente en Materia de Juicios--
que versen sobre fincas urbanas destinadas para habitación en
el Distrito Federal.

En efecto el artículo 2o. dice:

"Artículo 2o.- Conocerán los jueces de paz, en -
Materia Civil, de los juicios cuya cuantía no --
exceda de ciento ochenta y dos veces el salario--
mínimo general vigente en el Distrito Federal, a
excepción de todo lo relativo a la materia de --
arrendamiento de inmuebles que será competencia--
de los jueces de primera instancia. Para estimar
el interés del negocio se atenderá a lo que el -
actor demande. Los renditos, daños y perjuicios -
no serán tomados en consideración si son poste--
riores a la presentación de la demanda, aún cuán
do se reclamen en ella.

Cuando se demande el cumplimiento de una obliga--
ción en prestaciones periódicas se computará el-
importe de las prestaciones de un año, a no ser-
que se trate de prestaciones vencidas en cuyo --

caso se estará a su monto total.

Quando se trate de cuestiones de arrendamiento --
inmobiliario, serán competentes los Jueces de --
Arrendamiento Inmobiliario en los términos fija--
dos por la Ley."

3 - Los problemas que se plantean en los procedi---
mientos judiciales.

"En verdad la experiencia de más de treinta años --
demuestra que la relación entre arrendadores y arrendatarios--
es de conflicto. Conflicto que precisamente clava sus raíces--
en el hecho de que un efectivo goce de los derechos por parte
del arrendador puede significar un aniquilamiento de los dere--
chos del arrendatario y, a la inversa, un protegido goce de -
los derechos de éste, el virtual fin de los derechos del ----
arrendador. Como el péndulo legal, según la etapa, se ha in--
clinado en favor más de una de las partes que de la otra, la-
solución de la cuestión de los alquileres ha encontrado de --
hecho su vía en una idea contraria a la del "goce efectivo de
los derechos" de uno u otro sector.

Más bien se ha resultado en una permanente restric---
ción de ellos que han adquirido el nombre de protección le---
gal." (45).

A continuación se plantearán los problemas de los -
procedimientos judiciales, en los diversos juicios del arren-
damiento.

El más común, a mi parecer es cuando una vez venci-

(45). Sandler Girbau Raúl Héctor, Alquileres e inflación, Editorial Jus,-
S.A., primera edición, México, D.F., 1977, pp. 58 y 59.

do el contrato de arrendamiento, el inquilino va a hacer referencia que dicho contrato lo prorrogaron verbalmente tanto -- él como el arrendador y éste en el momento del juicio percibe el pago de rentas por valor muy por debajo a la realidad económica que está viviendo el país.

Una cosa es que la dilación o continuación del plazo, si fué pedido oportunamente corra de contar de la fecha de vencimiento y otra que el arrendatario, acabada la relación contractual por vencimiento del plazo en cualquier tiempo pueda pedir que se prorrogue el término que dejó fenecer, sin deducir su derecho.

La prórroga del contrato de arrendamiento debe contarse a partir de la fecha de terminación de dicho contrato, y no en fecha posterior, pues de otro modo no se estaría en presencia de una prórroga sino de un nuevo contrato de arrendamiento, ya que sólo puede prorrogarse lo que está por terminar.

"Nuestras leyes contemplan el aumento de las rentas, por ejemplo: El Código Civil vigente para el D.F., en su ---- artículo 2485 dice: 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 --- este 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 trata ha sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento. Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento a los propietarios que quieren habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.

Considerando esto y que el Código Civil en cuestión

fué elaborado en el año de 1884 y reformado en el año de 1932, el porcentaje previsto por el legislador para aquellos años, era correcto; en la práctica actual, este porcentaje es obsoleto, el aumento de la vida ahora es mucho mayor por lo que cuando el inquilino hace valer este precepto en su favor, el casero no lo acepta, solicitándole la entrega de su propiedad en forma pacífica o en forma judicial". (46).

Sin que esto sea una ley, la práctica enseña que la renta mensual que debe cobrar normalmente un casero a un inquilino es de aproximadamente la mitad de la milésima parte del valor comercial del inmueble, en el estado que se encuentre al momento de celebrar el contrato o sea si el local casa o departamento, tienen un valor comercial aproximado de dos millones de pesos, la renta mensual deberá ser aproximadamente de diez mil pesos; lo anterior nos puede servir como base para saber el aumento que debemos esperar para cuando se termine el contrato, pues la finca tendrá otro valor para ese entonces.

El arma por todos conocida, que utilizará el inquilino para el caso de no aceptar el aumento de la renta, será el de consignar judicialmente la renta que en ese momento pague a su casero, lo que ocasionará que éste solicite la desocupación por dos razones: una por no haber aceptado el aumento y otra por estarle consignando las rentas en algún Juzgado.

Aquí cabe hacer mención de que dichos depósitos en ocasiones no se le notifica al arrendador y por ende esto re-

(46). Gómez Coronel Xavier, Manual Del Inquilino (Colección la Ley y la Justicia al Alcance de todos), Editorial Joaquín Porrúa S.D. de C.V., primera edición México 1984.

dunda en beneficio del inquilino, ya que tendrá más tiempo -- para buscar si es posible otra localidad en que vivir.

Otra de las causas que el arrendatario opone es que ha efectuado reparaciones al inmueble arrendado debido a que éste no era habitable de acuerdo al Código Sanitario.

El ofrecer o tomar un inmueble en arrendamiento, no significa otra cosa que la ley de la oferta y la demanda en juego, el obligar a un casero a someter su propiedad a ciertas normas que no le resulten convenientes lo puede orillar a no rentar su propiedad y preferir ocuparla.

Para terminar, y a manera de resumen diremos que -- estos juicios tardan demasiado de uno a dos años debido precisamente a las "chicanas" o procedimientos tramposos.*

*Estos comentarios fueron tomados sin considerar las reformas a la Ley - Sustantiva y Adjetiva publicados en el Diario Oficial de la Federación - del 7 de febrero de 1985.

8. Recursos.

Como anteriormente se ha expuesto, los procedimientos judiciales han sido tratados sin referirme a los recursos que pueden interponer las partes y que como es obvio pensar, las más de las veces se hace uso de ellos para retardar el procedimiento.

Hablando de los recursos, diremos que estos son -- los medios más frecuentes por virtud de los cuales se procede a la impugnación de las resoluciones judiciales; pero no los únicos. Cuando se hace referencia a los recursos, no están agotados todos los medios posibles de impugnar las resoluciones judiciales, existen además, de los recursos, procesos autónomos de impugnación de las resoluciones, como el -- amparo.

Por muy decisivo que sea el propósito de los jueces y tribunales de sujetarse al estricto cumplimiento de -- sus deberes, pueden incurrir en equivocaciones, aplicando -- indebidamente la ley, ya que, al fin como hombres y en su ca lidad de humanos no pueden sustraerse a la posibilidad de -- errar en las resoluciones emitidas por ellos. Por lo que, se haya siempre reconocido la necesidad de establecer medios -- adecuados para la reparación de los agravios e injusticias -- que pudieran inferirse con esas posibles equivocaciones, con cediendose, al efecto, a quien se crea en este sentido perju dicado, facultad para reclamar aquella reparación, sometiendo la resolución judicial que cause el agravio e injusticia a nuevo examen o revisión y enmienda, bien por el mismo juez o tribunal que la dictará o por otros jueces o tribunales su periores, según los casos.

Los recursos judiciales se dividen en ordinarios y extraordinarios. Son ordinarios los recursos que pueden ser interpuestos en todos los casos y durante el juicio, y extra ordinarios, por el contrario, los que sólo pueden ser interpuestos en casos concretos y determinados y después de fenecido el juicio, siendo sus características el que sólo deben intentarse cuando no exista ningún recurso ordinario que pue da ejercitarse contra el agravio e injusticia cometido.

Los recursos regulados por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal son los siguientes:

- a) Revocación (Artículos 683 y 684)
- b) Reposición (Artículo 686)
- c) Queja (Artículos 723 a 727)
- d) Responsabilidad (Artículos 728 a 737)
- e) Apelación (Artículos 688 a 715)
- f) Apelación Extraordinaria (Artículos 717 a 722)

a) Revocación.- La revocación tiene por objeto la modificación total o parcial de la resolución recurrida por el mismo órgano jurisdiccional que la ha dictado.

b) Reposición.-El Código de Procedimientos Civiles designa con la palabra "reposición", a un recurso de idéntico carácter y finalidad que el de revocación, que no se distingue más que -- por el tribunal que dicta la resolución recurrida (Artículo 686)

c) Queja.-Es el medio de impugnación utilizable frente a los - actos judiciales que quedan fuera del alcance de los demás recursos, para dar al tribunal superior la oportunidad de ----

corregir los efectos de las decisiones del juez inferior, en los casos expresamente determinados, y utilizable igualmente frente a los actos de los ejecutores y secretarios, ante el juez titular del órgano a que pertenezcan en condiciones análogas y con idéntico objeto que el interpuesto ante el tribunal superior.

d) Responsabilidad.- Este recurso tiene como finalidad, determinar la responsabilidad civil en que puedan incurrir jueces y magistrados cuando en el desempeño de sus funciones infringen las leyes por negligencia o ignorancia inexcusables (Artículo 728).

e) Apelación.- La apelación es el más importante de los recursos judiciales ordinarios. Mediante este recurso, la parte avencida en la primera instancia obtiene un nuevo examen y fallo de la cuestión debatida por un órgano jurisdiccional distinto que es jerárquicamente superior al que dictó la resolución recurrida. Por medio de este recurso, el juicio pasa de la primera a la segunda instancia, sin que después de ésta quepa ninguna otra, si bien la sentencia recurrida en apelación puede ser impugnada utilizando el juicio de amparo.

La apelación no es sólo el recurso ordinario más importante sino también el más frecuentemente utilizado.

f) Apelación extraordinaria.- Este recurso tiene como finalidad la corrección de violaciones de las reglas del procedimiento (Limitada a las que se expresan en el Código de Procedimientos citado).

A.- Tramitación de la Apelación.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece un recurso de apelación ordinario y otro

extraordinario, señala también un procedimiento distinto para cada uno de ellos.

Para la exposición del procedimiento de la apelación ordinaria en materia civil y para el mejor entendimiento del lector, separaremos las distintas cuestiones que deban ser tratadas.

- Quienes pueden apelar. Pueden apelar: el litigante, si creyere haber recibido algún agravio, los terceros que hayan salido al juicio y los demás interesados a quienes perjudique la resolución (Artículo 689).

No puede apelar el que obtuvo todo lo que pidió; pero el vencedor que no obtuvo la restitución de frutos, la indemnización de daños y perjuicios o el pago de costos podrá apelar también.

- Adhesión a la apelación. La parte que venció puede adherirse a la apelación interpuesta al notificársele su admisión, o dentro de las veinticuatro horas siguientes a esa notificación. En este caso, la adhesión al recurso sigue la suerte de éste (Artículo 690).

- Interposición. La apelación debe interponerse por escrito o verbalmente en el caso de notificarse, ante el juez que pronunció la sentencia, dentro de cinco días improrrogables si la sentencia fuere definitiva, o dentro de los tres días si fuere auto o interlocutoria, salvo cuando se tratase de la apelación extraordinaria.

Los autos que causen un gravamen irreparable, salvo disposición especial y las interlocutorias, serán apelables cuando lo fuere la sentencia definitiva (Artículo 691).

En los artículos 692 y 700, se nos habla en términos generales de la procedencia de la apelación ya sea en un solo efecto o en ambos y del pago por parte del apelante, si el tribunal confirmase la resolución apelada, de indemnizaciones.

- Remisión de los autos al Tribunal Superior. Si la apelación devolutiva fuere de auto o sentencia interlocutoria, sólo se remitirá al superior testimonio de lo que señalara de los autos el apelante, con las adiciones que haga el colitigante y el juez estime necesarias, a no ser que el apelante prefiera esperar la remisión de los autos originales cuando estén en estado. El apelante deberá solicitar el testimonio dentro del tercer día de la admisión del recurso expresando los particulares que deban contener. Transcurrido este término sin haberlo solicitado, se le negará el testimonio y se tendrá por firme la resolución apelada.

Al recibirse las constancias ante el superior, se notificará personalmente a las partes para que comparezcan ante dicho tribunal, a menos de que de las constancias aparezca que no se ha dejado de actuar más de tres meses (Artículo 697).

Admitida la apelación en ambos efectos, el juez remitirá los autos originales desde luego a la sala correspondiente del tribunal superior, dentro del tercer día, citando a las partes para que comparezcan ante dicho tribunal.

En este caso se suspenderá la ejecución de la sentencia o auto apelado hasta que recaiga el fallo del superior; mientras tanto, queda en suspenso la jurisdicción del

juez para seguir conociendo de los autos principales desde el momento en que se admita la apelación en ambos efectos, sin perjuicio de que la sección de ejecución continúe en poder del juez a quo para resolver lo concerniente al depósito, a las cuentas, gastos y administración.

- Expresión de agravios.- Llegados los autos o el testimonio en su caso, al Tribunal Superior, éste sin necesidad de vista o informes, dentro de los ocho días dictará providencia en la que decidirá sobre la admisión del recurso y la calificación del grado hecha por el juez inferior, se dará término para formular agravios y una vez formulados y contestados por la contraparte se declararán vistos los autos para dictar sentencia (Artículos 703, 704, 705 y 712).

- Pruebas en la segunda instancia.- Sólo son admisibles en dos casos:

I. Cuando por cualquier causa no imputable al que se solicite la prueba, no hubiere podido practicarse en la primera instancia toda o parte de la que hubiere propuesto;

II. Cuando hubiere ocurrido algún hecho que importe excepción superveniente (Artículo 708).

- Apelaciones especiales. La apelación interpuesta en los juicios especiales procederá en el efecto devolutivo y se sustanciará con un sólo escrito de cada parte, citándose a éstos para sentencia (Artículo 714).

- Apelaciones de interlocutorias. Las apelaciones de interlocutorias o autos se sustanciarán con sólo un escrito de -

cada parte y la citación para resolución que se dictará en el término de ocho días.

En estas apelaciones los términos a que se refiere el artículo 704 se reducirán a tres días.

B.- De la Substancia y Procedencia de la Apelación Extraordinaria.

- De la admisión de la apelación extraordinaria. Será admisible la apelación dentro de los tres meses que sigan al día de la notificación de la sentencia.

I.- Cuando se hubiere notificado el emplazamiento al reo, por edictos, y el juicio se hubiera seguido en rebeldía;

II.- Cuando no estuvieran representadas legítimamente el actor o el demandado, o siendo incapaces, las diligencias se hubieran entendido con ellos;

III. Cuando no hubiere sido emplazado el demandado conforme a la ley;

IV.- Cuando el juicio se hubiere seguido ante un juez incompetente, no siendo prorrogable la jurisdicción.

- De la desechación de la apelación. El juez podrá desechar la apelación cuando resulte de autos que el recurso fue interpuesto fuera de tiempo y cuando el demandado haya contestado la demanda o se haya hecho expresamente sabedor del juicio. En todos los demás casos, el juez se abstendrá de calificar

el grado y remitirá inmediatamente, emplazando a los interesados, el principal al superior, quien oirá a las partes con los mismos trámites del juicio ordinario, sirviendo de demanda la interposición del recurso que debe de llenar los requisitos del artículo 255.

Declarada la nulidad, se volverán los autos al inferior, para que reponda el procedimiento en su caso - - (Artículo 718).

La sentencia que se pronuncia resolviendo la apelación extraordinaria, no admite más recurso que el de responsabilidad (Artículo 720).

- No podrán intentar esta apelación. El actor o el demandado capaces que estuvieron legítimamente representados en la demanda y contestación, y que dejaron de estarlo después - - (Artículo 722).

CAPITULO VI

REFORMAS DEL 7 DE FEBRERO DE 1985

I.- Antecedentes.

Es importante hacer notar que a la fecha de elaboración de este trabajo, aunque se adivinan, no se han podido precisar con exactitud cuales fueron las fuentes reales determinantes de la voluntad del legislador para reformar y --- adicionar disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, y para comprobar este acerto basta una leída al diario oficial de 7 de febrero de 1985 donde se publicaron y donde de "golpe y porrazo" se entra en materia de las reformas y adiciones.

Para dejarnos de imprecisiones, a continuación ---- transcribo parte de los antecedentes y de los cuales se desprende cuales fueron los motivos que dieron origen a las predichas reformas y adiciones.

Se constituyó una comisión especial sobre inmuebles en arrendamiento por acuerdo del pleno de la Cámara de Diputados adoptado en la sesión de 23 de diciembre de 1983.

"La comisión recogió las ideas más importantes que los diferentes grupos parlamentarios se expusieron en nueve - iniciativas que son:

- a).- "Proyecto de iniciativa de ley de defensa del inquilino."
- b).- "Ley de arrendamiento de inmuebles para el Distrito Federal".

- c).- "Ley de vivienda popular e inquilinato para -- el Distrito Federal."
- d).- "Iniciativa de ley para crear, reformar, adic-- cionar y derogar diversos artículos de los --- Códigos Civil y de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; de las leyes federales de Protección al Consumidor y la de Hacienda para el Distrito Federal con relación al arrenda--- miento de inmuebles para vivienda familiar y - el arrendamiento de bienes muebles en general".
- e).- "Iniciativa de ley para derogar el decreto del Ejecutivo Federal del 24 de diciembre de 1948-- por medio del cual se prorrogan por ministerio de ley y por tiempo indefinido los contratos - de arrendamiento".
- f).- "Iniciativa de reformas al artículo 2399 del-- Código Civil para el Distrito Federal".
- g).- "Iniciativa de decreto de prórroga en la vigen-- cia de contratos de arrendamiento.
- h).- "Iniciativa de ley federal para controlar el - precio de los inmuebles destinados a habita--- ción.
- i).- "Iniciativa de reformas y adiciones al título-- VI del Código Civil e iniciativa de reformas - a los artículos 202 y 408 del Código de Proce-- dimientos para el Distrito Federal".

Asimismo, la comisión recogió las sugerencias apor-

tadas por los organismos de inquilinos, colonos, propietarios, administradores inmobiliarios, colegios de profesionistas, -- cámaras de industria y de comercio, universidades y estudio-- sos de las materias urbanísticas y habitacional.

En consecuencia la Comisión acordó proponer a la -- soberanía de la H. Cámara de Diputados diversos proyectos de-- modificaciones al derecho común vigente en el Distrito Fede-- ral, con objeto de tutelar y proteger los derechos de los --- arrendatarios, y al mismo tiempo armonizar los derechos de -- éstos y los arrendadores, con el propósito de conseguir mayor equidad en la relación jurídica que se establece por virtud - del contrato de arrendamiento de fincas para habitación. Asi mismo la Comisión tuvo presente la necesidad de estimular la-- inversión de los sectores público, social y privado para ---- arrendamiento.

Con tales propósitos se estudiaron diversas alter-- nativas para reformar y adicionar entre otros ordenamientos - legales, los siguientes:

- Artículos 2448 y 3042 del Código Civil para el Dis-- trito Federal.
- Artículos 957 a 968 del Código de Procedimientos -- Civiles para el Distrito Federal.
- Artículos 2 y 5 fracción III del artículo 8, artícu-- lo 36 del Título Especial de Justicia de Paz del -- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito - Federal.
- Artículos 2, 16, 45, 53 y 97; así como la adición - de los artículos 60A a 60F a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del D.F.

-Reforma a 25 artículos y diversas derogaciones a la Ley del I.S.S.S.T.E.

-Reforma al artículo 126 de la Ley del Notariado del D.F.

-Reformas a los artículos 1 y 30 y la adición de los artículos 3 bis, 57 bis de la Ley Federal de -- Protección al consumidor.

-Reforma a los artículos 2, 4, 5, 10 y 11 de la Ley Federal de la Vivienda.

-Adiciones a los artículos 5 y 15 de la Ley de Desarrollo Urbano del D.F.

-Adición al artículo 13 de la Ley de Obras Públicas.

-Ley del I.S.R.

-Reglamento de Construcciones para el D.F.

-Ley de Ingresos de la Federación.

La comisión, previa deliberación, estimó conveniente someter al conocimiento de la soberanía de la H. Cámara de Diputados el proyecto de decreto necesario para modificar -- los textos legales mencionados, a fin de ofrecer soluciones - factibles para enfrentar y resolver el problema objeto de su estudio.

Se advierte que no se formula proyecto de reforma - legal en relación con el decreto de 24 de diciembre de 1948 -

que prorrogó por ministerio de ley sin alteración de ninguna de sus cláusulas los contratos de arrendamiento y también por que se carece de información veraz y suficiente en relación con el número de viviendas afectos a las disposiciones mencionadas del decreto." (47).

2.- Análisis a los artículos 2448 y 3042 del Código Civil para el Distrito Federal.

Estos artículos, vienen a salvaguardar los derechos de los inquilinos; el artículo 2448 menciona que "el contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación -- será de un año forzoso para ambas partes, siendo prorrogable a voluntad del arrendatario hasta por dos años más siempre -- y cuando esté al corriente en el pago de las rentas, teniendo un incremento anual éstas que no podrá exceder del 85% del -- incremento porcentual fijado al salario mínimo general del -- Distrito Federal en el año en que el contrato se renueve."

Amplía también, la facultad de ejercer el derecho -- del tanto por parte del inquilino en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada, sujetándose las partes a las reglas para tal efecto, señalándose que en todo contrato de arrendamiento para habitación, deberán transcribirse -- íntegras las disposiciones de este capítulo IV reformado.

Apoyándonos en que el orden público es un conjunto de condiciones fundamentales de la vida social instituídas en una comunidad jurídica, estas disposiciones son irrenunciables por ser de interés social y cualquier estipulación en -- contrario se tendrá por no puesta.

(47). Proyecto de Reformas y Adiciones a Diversas Disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, Suprema Corte de Justicia, -- Sección compilación de leyes, México 14 de diciembre de 1981, p.p. 57 y 58.

En cuanto al artículo 3042, se adiciona el siguiente párrafo:

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

Este artículo es de vital importancia ya que en él - se garantiza al arrendatario los derechos consignados en los - apartados I y J del artículo 2448 reformado, pero cabe pregun - tar ¿La transmisión de la propiedad a pesar de no inscribirse - las escrituras correspondientes, está afectada de nulidad? -- definitivamente sí, puesto que la precitada transmisión impli - ca quebrantamiento de normas públicas y por ende tal acto ju - rídico está afectado de nulidad absoluta.

En suma, los motivos determinantes de la voluntad - del legislador para proponer y luego aceptar las reformas del - 7 de febrero de 1985 a los artículos del Código Civil para el - Distrito Federal materia del análisis fueron en términos gene - rales conciliar los intereses de arrendadores y arrendata--- - rios, en la medida en que menos se perjudicaren y evitar la - inhibición de los primeros de retirar del mercado las vivien - das materia de arrendamiento y motivar también a que sigan -- construyendo para aumentar la oferta del arrendamiento.

3.- Crítica a la reforma.

El punto de arranque de nuestras reflexiones, ha -- sido el análisis de la situación manifiestamente conflictiva - entre propietarios e inquilinos, tratando de demostrar que --

esa colisión de intereses es insoluble por la vía de la llamada "Ley inquilinaria" agregando que de su régimen deviene un gran daño para la sociedad, la escasez de viviendas.

Asimismo, ha sido un problema legislar sobre materia de arrendamiento, ya que la "Ley inquilinaria" lo que pretende es armonizar los derechos de arrendadores y arrendatarios, con el propósito de conseguir mayor equidad en la relación jurídica que se establece por virtud del contrato de arrendamiento de fincas para habitación, lo cual es absolutamente imposible.

Por otra parte, no debemos olvidar que el artículo 2448 D menciona que la renta solo podrá ser incrementada - - - - -
anualmente; en su caso, el aumento no podrá exceder del 85 -
por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mí-
nimo general del D.F., en el año en el que el contrato se -
renueve o prorrogue, lo que evidencia que al término máximo
del contrato (2 años) el arrendador puede arrendar a dife-
rente persona y fijar a su arbitrio el precio del arrenda-
miento. Para ejemplificar esta idea, bastemos decir: El su-
jeto A arrendador celebra contrato de arrendamiento con el
sujeto B como arrendatario, "conviniendo" el precio del --
arrendamiento en una cantidad demasiado alta, por la escasez
de vivienda, transcurrido un año de vigencia del contrato -
del numeral aludido, pero al segundo año el contrato se ter-
minó y el sujeto A celebra nuevo contrato con el sujeto C y
le fija arbitrariamente el precio de la renta a este nuevo
arrendatario.

Para el caso del artículo 2448 F, en su fracción V,
a mi parecer los contratos de arrendamiento para habitación
no debieran ser garantizados, porque el conseguir cualquie-
ra de las garantías que consigna la ley, implica por - - -

necesidad un gravamen más al arrendatario.

Todo lo anteriormente señalado y su posible solución, lo trataré en las sugerencias a que me avocaré en el apartado siguiente:

4.- Sugerencias.

Ante todo se debe explicar con claridad hasta donde es posible regular normativamente la relación inquilinaria -- con independencia del orden económico jurídico general y correlativamente en que medida una regulación normativa del alquiler causa efectos, unos transformadores y otros conservadores, del resto del orden social, especialmente el jurídico.

El problema de arrendamiento de bienes inmuebles -- tiene como consecuencia: La escasez de viviendas, aglomeración urbana, falta de fuentes de trabajo, etc. Por lo que se genera la obligación de atenderlos e imponer la exigencia de revisar medidas adecuadas a la realidad nacional.

Al margen, es conveniente hacer notar que la solución al problema de vivienda y por ende del arrendamiento, es sólo una parte al complejo problema de los asentamientos humanos, ya que esto requiere, además, considerar otros aspectos tales como; áreas verdes, infraestructura urbana, transportes etc.

Hay organismos que contribuyen a resolver este problema como el ISSSTE, FOVISSSTE e INFONAVIT entre los más -- conocidos, pero dichos organismos aún cuando han sido elementos valiosos para el rápido desarrollo de la vivienda popular, no han sido suficientes para esto, por lo que se sugiere:

- Crear escuelas y cursos especiales de preparación para los futuros trabajadores de las nuevas empresas constructoras.
- Encausar el servicio social de los estudiantes de las escuelas superiores de ingeniería y arquitectura hacia la preparación de asesoría técnica.
- Revisar los planes de estudio y programas de estas mismas escuelas, para incorporar a ellas los sistemas de autoconstrucción y prefabricación que podrían emplearse en el futuro.

Sobre el artículo 2448 reformado en sus letras A, B y F éste en su fracción V, se propone respectivamente lo siguiente:

I.- Al artículo 2448D, se le hubiera adicionado un párrafo más, que se refiera a las penas convencionales que se hayan pactado por las partes a aumentos de un cuarenta por ciento o más de las rentas, o de cualquier otra estipulación que sea notoriamente perjudicial al inquilino, por lo que se tendrán por no puestas al formularse nuevo contrato, siempre y cuando se esté al corriente en el pago de las rentas.

II.- En virtud de que la letra Fy en su fracción V, del multicitado artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal establece que todo contrato debe llevar garantía, se sugiere desaparezca ésta, ya que, como lo manifieste anteriormente, con la garantía se grava el patrimonio del arrendatario, porque obviamente a él le cuesta garantizar.

A raíz de los sismos registrados los días 19 y 20 de septiembre de 1985, el gobierno expropió cerca de 4323

predios, de los cuales aproximadamente la mitad eran de rentas congeladas, lo cual a mi juicio fué lo apropiado a pesar de la ola de protestas, sobre todo de la iniciativa privada, ya que por increíble que parezca la precitada decisión presidencial se benefició a arrendadores y arrendatarios, puesto que a los primeros se les pagará el importe de sus inmuebles ruinosos y a los segundos se les venderá por el estado una vi decorosa.

Desde luego que después de la expropiación, mucha gente sobre todo inquilinos quieren que se amplíe el decreto expropiatorio, por lo que en este caso se propone que las autoridades del D.D.F., la inmediata realización minuciosa de un censo de viviendas de renta congelada, y una vez hecho --- realizar convenios entre arrendadores e inquilinos a efecto de conseguir la rehabilitación de dichos inmuebles y así poder descongelar gradualmente las rentas de los mismos.

5.- La reforma procesal.

A el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se le adiciona un nuevo título, el décimo sexto bis llamado "De las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación."

Estas controversias, serán regidas por los artículos 957 al 968 del Código de Procedimientos Civiles para el D.F., a excepción del juicio especial de desahucio.

Se confieren amplias facultades al juez, para que en forma pronta y expedita resuelva lo que en derecho convenga.

Es necesario por parte del arrendador exhibir el --

contrato de arrendamiento correspondiente para darle curso a su acción.

A la parte demandada se le correrá traslado de la demanda, con los documentos y copias requeridas, citándose a las partes para que en tres días concurran al juzgado para la audiencia conciliatoria; se contestará la demanda a los cinco días siguientes a la celebración de esta audiencia.

Podrán concurrir a la misma, personalmente o por medio de apoderado o representante legal, quién acreditará tal carácter el juez; a través del conciliador cita a las partes y procurará un amigable arreglo, si lo hay se celebrará el convenio respectivo y de ser aprobado por el juez tendrá efectos de sentencia ejecutoriada, terminándose el juicio.

Si el actor no concurre a la audiencia conciliatoria se le tendrá por desistido de la demanda; si es el demandado, se asentará esto en autos, si no hay arreglo se le citará para que en cinco días conteste la demanda y oponga sus excepciones y defensas.

Posteriormente y en su caso, se abrirá el juicio a prueba, siendo de diez días fatales para ofrecerlas; citándose por conducto del actuario del juzgado a testigos y peritos para la audiencia respectiva, en la que rendirán su testimonio o su dictamen pericial, aplicándose sanciones de hasta tres días de arresto si no comparecen sin causa justificada; si es por segunda vez, el juez bajo su responsabilidad, podrá declarar la deserción de la prueba.

Dentro de los ocho días siguientes al ofrecimiento de pruebas el juez citará a las partes a la audiencia de prueba.

bas y alegatos, en la que se observarán las siguientes reglas:

- I.- El juez sólo admitirá pruebas que se refieran a los hechos controvertidos.
- II.- Las pruebas se desahogarán en el orden que el juez determine.
- III.- Se oirán alegatos de ambas partes.
- IV.- El juez a más tardar a los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia dictará sentencia.

Si hay incidentes, no suspenderán el procedimiento, celebrándose una audiencia a los ocho días, en la que se decidirá sobre la admisión de las pruebas por parte del juez, pronunciándose la resolución en la audiencia incidental.

La sentencia definitiva es apelable en ambos efectos. Como se observa, el procedimiento en materia de arrendamiento tiende a ser resuelto en forma pronta y expedita, atendiendo al principio de economía procesal en beneficio de las partes.

Sin embargo, como ya lo sostengo con anterioridad, el procedimiento se alarga cuando no se pueden conciliar intereses de las partes en la audiencia respectiva.

Con motivo de las reformas a la Ley Sustantiva y Adjetiva en materia que comentamos, se hicieron necesarias reformas también a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.

A.- Reforma a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.

Las reformas a los artículos 2, 16, 45, 49, 53 y -- 97 se refieren a la facultad de aplicar las leyes y de ejercerlas por los jueces de arrendamiento; la forma en que serán nombrados; de los asuntos que conocen las salas civiles de la adscripción; de quienes son considerados jueces de primera -- instancia; y que únicamente su competencia versará sobre --- asuntos relativos al arrendamiento de inmuebles para habitación en el Distrito Federal.

Se adiciona la Sección Tercera "De los juzgados del arrendamiento inmobiliario" artículos 60A, 60B, 60C, 60D, --- 60E y 60F.

Estos artículos nos hablan del número de juzgados de arrendamiento en el D.F., del personal con que contarán; - requisitos para el nombramiento de jueces, secretarios y conciliadores de acuerdo al Tribunal Superior de Justicia; su -- competencia que será únicamente sobre conflictos de arrendamientos de inmuebles y la facultad de los conciliadores para procurar el avenimiento de las partes.

Es importante señalar, que se publicó con fecha --- veinte de febrero en el boletín judicial referente a la distribución - de litigios de los juzgados de arrendamiento inmobiliario, -- que comenzaron a funcionar con fecha 26 de febrero de 1985 -- en el Distrito Federal, conforme a las reformas del multicitado diario oficial del 7 de febrero de 1985.

Son quince juzgados de arrendamiento inmobiliario, - estos remitirán los expedientes que sean de su competencia a los juzgados civiles y viceversa a excepción de aquellos jui-

cios en los que se hayan desahogado la totalidad de las pruebas admitidas las cuales deberán ser resueltas por el juez, - que previno en el conocimiento del juicio.

Asimismo, los juzgados de arrendamiento inmobiliario, a partir del mes de febrero del presente año quedarán -- adscritos a las salas en la forma siguiente:

- PRIMERA SALA.- Juzgados primero, segundo y tercero.
- SEGUNDA SALA.- Juzgados cuarto, quinto y sexto.
- TERCERA SALA.- Juzgados séptimo, octavo y noveno.
- CUARTA SALA.- Juzgados décimo, décimo primero y décimo segundo.
- QUINTA SALA.- Juzgados décimo tercero, décimo cuarto y décimo quinto.

Se hace la pertinente aclaración de que la distribución de expedientes para cada uno de los juzgados se hizo en la forma más equitativa posible y atendiendo a la existencia de asuntos en los cuarenta y tres juzgados civiles en el Distrito Federal.

C O N C L U S I O N E S

- 1.- Generalmente son tres los procedimientos judiciales para reclamar el cumplimiento de derechos y obligaciones del arrendamiento; 1) juicio de desahucio, -- 2) de terminación de contrato y 3) de rescisión, sin olvidar que existe también el de pago de rentas.
- 2.- Paralelamente a los procedimientos apuntados en la - conclusión anterior se hace uso por arrendador y --- arrendatario de diligencias de jurisdicción voluntaria, mismas que por su naturaleza no plantean contro versia entre las partes, por medio de las cuales se - consignan rentas o se notifican decisiones de los -- otorgantes.
- 3.- Son de sobra conocidas las tácticas dilatorias de -- las cuales se vale más comunmente el inquilino para alargar el procedimiento, empero, con las reformas - en materia de arrendamiento se tiende a eliminarlos - aun cuando se conceden mayores prerrogativas procesa les al inquilino tales como: una instancia en la Pro curaduría del Consumidor, audiencia conciliatoria en los juzgados de arrendamiento, si no contesta la de manda se tiene por contestada en sentido negativo.
- 4.- Se sugiere, se adicione al inciso D del artículo --- 2448 lo que sería un tercer párrafo que podría que dar como sigue: Para el caso de que se celebre nuevo contrato, las penas convencionales que se hayan esti pulado en el anterior contrato que se refieran a --- aumentos de 40 por ciento o más, o cualquier otra -- estipulación que notoriamente perjudique al arrenda tario se tendrá por no puesta, siempre y cuando esté al corriente del pago de sus rentas.

- 5.- Eliminar de la fracción V, letra F, del artículo 2448 el aspecto de la garantía, que impone la necesidad de garantizar por el arrendatario el cumplimiento de las obligaciones contractuales por el inquilino por implicar una carga más para este.

- 6.- Realizar por parte de las autoridades del D.D.F. un censo de las viviendas que aún quedan con rentas congeladas, para realizar convenios entre arrendadores y arrendatarios para conseguir la rehabilitación de dichos inmuebles y posteriormente descongelar gradualmente las rentas de los mismos.

- 7.- Uno de los mecanismos jurídicos con los que puede evitarse los procedimientos judiciales y resolver el fondo de la problemática planteada por virtud de los contratos de arrendamiento, es el contrato de transacción, perfectamente regulado por el Código Civil para el Distrito Federal y que por su naturaleza tiene como objeto resolver controversias judiciales o evitarlas.

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

A).- LIBROS

- 1.- Agüilar Gutiérrez Antonio, Panorama Del Derecho Civil - mexicano, T. II. (Síntesis del Derecho Civil), Ciudad - Universitaria, México, D.F. 1974.
- 2.- Anda Gutiérrez Cuauhtémoc, México y sus Problemas Socio económicos T. I. preedición de la Dirección de Publicaciones del Instituto Politécnico Nacional, México, D.F. 1980.
- 3.- Betti, Teoría del Negocio Jurídico, Traducción al español, segunda edición, Madrid España. 1964.
- 4.- Bonnacase Julien, Elementos de Derecho Civil, (Derecho de las Obligaciones, de los Contratos y del Crédito), - traducción de José M. Cajica. Jr. Puebla 1945.
- 5.- De Gasperi, Tratado de Derecho Civil, T. I. Buenos Aires Argentina. 1964.
- 6.- De Pina Rafael, Elementos de Derecho Civil Mexicano, -- (Contratos en Particular), Vol. IV. cuarta edición, --- Editorial Porrúa, S.A., México 1978.
- 7.- Gutiérrez y González Ernesto, Obligaciones (Derecho de las Obligaciones), Ediciones Cajica, Puebla, Puebla, -- tercera edición 1968.
- 8.- Kelsen Hans, Teoría Pura del Derecho, Editorial Universitaria de Buenos Aires, Argentina 1973.

- 9.- Messineo Francesco, Manual de Derecho Civil y Comercial, Traducción de Santiago Sentis Melindo, T. IV. Ediciones-Jurídicas Europa-América, Buenos Aires Argentina, 1955
- 10.- Muñoz Luis y Morales J. Sabino, Cometarios al Código --- Civil para el Distrito Federal, Jalisco, México 1972.
- 11.- Planiol, Tratado Elemental de Derecho Civil, Traducción-Cajica Jr. T. IV. Puebla, Puebla 1945.
- 12.- Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, T.V., -- Obligaciones, V. I. cuarta edición, Editorial Porrúa, -- México 1981.
- 13.- Sánchez Medal Ramón, De los Contratos Civiles, sexta edición, editorial Porrúa, S.A., México 1982.
- 14.- Sandler Girbau Raúl Hector, Alquileres e Inflación, Editorial Jus, S.A. primera Edición, México, D.F. 1977.
- 15.- Vinogradoff Sir Paul, Introducción al Derecho, Fondo de-Cultura Económica, cuarta edición, México 1978.
- 16.- Treviño García Ricardo, Contratos Civiles y sus generalidades, T. I. Cuarta edición, Editorial Font, S.A., Guadalajara, Jal. 1982.

B).- ENCICLOPEDIAS Y DICCIONARIOS

- 1.- Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomos XII, XIII y XX, edito-rial Bibliográfica Argentina, Buenos Aires Argentina --- 1967.

- 2.- Enciclopedia Práctica Jackson T. IV. W.M. Jackson Editores, México, D.F. 1967.
- 3.- Diccionario, Pequeño Larousse en Color, por García Pelayo y Gross, Ediciones Larousse, editorial Noguer, Barcelona-España 1975.
- 4.- Nuevo Diccionario Ilustrado OESSA, editorial Ramón Sopera S.A., Barcelona España. 1972.

C).- LEGISLACION.

- 1.- Código Civil para el Distrito Federal, Cuadrogésima tercera edición, Editorial Porrúa, S.A. México, D.F., 1977.
- 2.- Código Civil del D.F., y Territorio de Baja California, -- edición oficial Tip. y Lit. "La europea" De J. Aguilar -- Vera y Compañía Sien C. México 1900
- 3.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, -- editorial Porrúa, México 1979.
- 4.- Código de Procedimientos Civiles para el D.F. (Colección-Nuestras Leyes), Editores Mexicanos Unidos, S.A., primera edición, México 1978.
- 5.- Jurisprudencia, Poder Judicial de la Federación Tesis de Ejecutorias 1917-1975 Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, cuarta parte, Tercera Sala México, 1975.

D).- OTRAS.

- 1.- Infonavit, Una Nueva Institución de la República, 1972---1976 (Los Primeros Pasos) T. I. México D.F., 1972.

- 2.- Gómez Coronel Xavier, Manual del Inquilino, (Colección - la Ley y la Justicia al alcance de todos), Editorial --- Joaquín Porrúa, S.A. de C.V., primera edición México, -- 1984.
- 3.- Reformas al Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y para toda la República en Materia Federal, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 27 de diciembre de 1983.
- 4.- Decreto Fondo de la Vivienda, ISSSTE, publicado en el -- Diario Oficial de la Federación, en México, D.F., el 28- de diciembre de 1977.
- 5.- Diario Oficial de la Federación, 7 de febrero de 1985.
- 6.- Diario Oficial de la Federación, 10 de enero de 1986.