

28
124



Universidad Nacional Autónoma de México

FACULTAD DE DERECHO

PROBLEMATICA JURIDICA Y SOCIAL EN MATERIA DE
VIVIENDA Y ARRENDAMIENTO EN MEXICO.

TESIS PROFESIONAL

Que para optar al título de
LICENCIADO EN DERECHO

Presenta el pasante:

JOSE MARIA FLORES GONZALEZ

MEXICO, D. F.

1983



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

C A P I T U L A D O

CAPITULO I

LA VIVIENDA EN MEXICO

CAPITULO II

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CAPITULO III

**BREVE REFERENCIA A LAS LEYES INQUILINARIAS
EN LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA.**

CAPITULO IV

CRITICA AL DECRETO DE CONGELACION DE RENTAS

CAPITULO V

**PROBLEMAS DEL DESARROLLO URBANO EN MEXICO Y
SOLUCIONES QUE SE PROPONEN**

CONCLUSIONES

I N D I C E

	PAG.
CAPITULO I	
LA VIVIENDA EN MEXICO	1
1. Concepto de Vivienda y Generalidades	2
2. Tipos de Vivienda en Relación al Material de Construcción Empleado.	3
3. La Vivienda según el Censo Practicado en el Año 1950 en Relación al Material de Construcción Empleado.	4
4. La Vivienda Según el Censo de Población y Vivienda Efectuado en el Año 1960.	5
5. Situación de la Vivenda en México hasta el Año de 1980.	6
6. Organismos Estatales que han Pretendido Solu- cionar el Problema de la Vivienda.	9
a) Instituto Nacional de la Vivienda	10
b) Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos	12
c) Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (SSSTE)	13
d) Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.	14
e) Instituto Mexicano del Seguro Social	17
CAPITULO II	
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	18
1. Concepto de Arrendamiento	19
2. Antecedentes Históricos del Arrendamiento	19
3. Exposición de Motivos del Código Civil de 1928	20
4. Clasificación del Contrato de Arrendamiento	21
5. Subarrendamiento	21

6. Causas, Determinación del Contrato de Arrendamiento	22
7. Decretos Sobre la Congelación de Rentas de 1943, 1945, 1946, 1947 y 1948.	24

CAPITULO III

BREVE REFERENCIA A LAS LEYES INQUILINARIAS EN LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA.	28
1. Aguascalientes	30
2. Baja California Norte	31
3. Baja California Sur	32
4. Campeche	33
5. Coahuila	34
6. Colima	34
7. Chiapas	35
8. Chihuahua	35
9. Durango	36
10. Hidalgo	36
11. Guanajuato	37
12. Guerrero	38
13. Jalisco	38
14. Estado de México	39
15. Michoacan	39
16. Morelos	39
17. Nayarit	40
18. Nuevo León	41
19. Oaxaca	41
20. Puebla	41
21. Querétaro	42
22. Quintana Roo	42
23. San Luis Potosí	42
24. Sinaloa	43
25. Sonora	43
26. Tabasco	44

	PAG.
27. Tamaulipas	44
28. Tlaxcala	45
29. Veracruz	45
30. Yucatán	46
31. Zacatecas	46
CAPITULO IV	
CRITICA AL DECRETO DE CONGELACION DE RENTAS	48
1. Conveniencias y Defectos	50
2. Problemas que ha Causado	51
3. Depreciación de la Propiedad Raíz	51
4. Indebida Confusión de los Términos de Rescisión y Terminación	52
5. Inconstitucionalidad del Decreto	53
6. Necesaria Legislación Sobre la Vivienda	54
7. Obsoleta Vigencia del Decreto	56
CAPITULO V	
PROBLEMAS DEL DESARROLLO URBANO EN MEXICO Y SOLUCIONES QUE SE PROPONEN	58
1. Especulación	60
2. Fraccionamiento Prematuro de Terrenos	60
3. Zonificación	61
4. El Minifundio Urbano	61
5. Carencia de Controles Efectivos por Parte del Estado	61
6. Soluciones que se Proponen	62
CONCLUSIONES	64
BIBLIOGRAFIA	66

CAPITULO I

LA VIVIENDA EN MEXICO

- 1.- Concepto de Vivienda y Generalidades.
- 2.- Tipos de Vivienda en Relación al Material de Construcción Empleado.
- 3.- La Vivienda Según el Censo Practicado en el Año de 1950 en Relación al Material de Construcción Empleado.
- 4.- La Vivienda Según en Censo de Población y Vivienda Efectuado en el Año de 1960.
- 5.- Situación de la Vivienda en México hasta el Año de 1980.
- 6.- Organismos Estatales que han Pretendido Solucionar el Problema de la Vivienda.
 - a) Instituto Nacional de la Vivienda.
 - b) Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos.
 - c) Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
 - d) Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. (INFONAVIT).
 - e) Instituto Mexicano del Seguro Social.

CAPITULO I

1.- CONCEPTO DE VIVIENDA Y GENERALIDADES

VIVIENDA.- Es un cuarto o conjunto de cuartos en -- donde una o más personas duermen y preparan general_ mente sus alimentos en forma independiente.

La vivienda pudo haber sido construida:

- a) Con el fin específico de ser habitada; y
- b) Con cualquier otro fin y haber sido transforma_ da o arreglada, total o parcialmente para ser_ habitada.

Debe tenerse en cuenta que en ocasiones existen vi- viendas en bodegas, fábricas, comercios, excuelas, _ azoteas de casas o edificios, etc.

Cualquier tipo de construcción o instalación deberá considerarse como una vivienda siempre que se en--- cuentre habitada.

OCUPANTES.- Son las personas que viven o tienen su_ residencia habitual en la vivienda.

TENENCIA DE LA VIVIENDA.- Se refiere a la naturale- za jurídica o calidad de la posesión que de la vi-- vienda tienen sus ocupantes; se destacan dos modali_ dades:

- a) Viviendas Propias. - Se considera vivienda propia aún cuando se esté pagando a plazos, siempre que las personas que la habitan la han adquirido en calidad de propietarios.
- b) Viviendas No Propias. - Se trata de viviendas - alquiladas, prestadas o que son proporcionadas como parte de un trabajo.

2.- TIPOS DE VIVIENDA EN RELACION AL MATERIAL DE CONSTRUCCION EMPLEADO

Con el propósito de obtener un panorama general respecto de la vivienda, se transcriben a continuación datos estadísticos obtenidos en la Dirección General de Estadística de la Secretaría de Comercio, -- desprendiéndose de los diversos datos estadísticos la notable disminución del rudimentario material empleado a partir del año de 1939 a la fecha.

Según el Censo de Población practicado en el año de 1940, se obtuvo que en la República Mexicana existían 3 884 582 viviendas, las que habían sido construídas con los materiales que a continuación se indican:

<u>MATERIAL:</u>	<u>CANTIDAD:</u>	<u>%</u>
a) Adobe	1 611 245	41.4
b) Bloque de cemento	774	-. -
c) Enjarre	396 658	10.2
d) Cantera	11 337	-. -

<u>material:</u>	<u>cantidad:</u>	<u>%</u>
e) Ladrillos	173 379	4.4
f) Lámina	3 578	-.-
g) Madera	571 317	14.7
h) Manpostería	288 824	7.4
i) Piedra sobrepuesta	76 447	1.9
j) Varas	594 026	15.2
k) Otros materiales	149 997	3.8

Las anteriores cifras fueron obtenidas del Censo de la Vivienda del año de 1939, así como del Censo de Población del año de 1940.

3.- LA VIVIENDA SEGUN EL CENSO PRACTICADO EN EL AÑO DE 1950 EN RELACION AL MATERIAL DE CONSTRUCCION EMPLEADO

Para la fecha en que se practicó este Censo, el número de viviendas aumentó de 3 884 582 a 4 259 208, de las cuales 2 369 990 eran ocupadas por sus propietarios; así mismo, 3 826 987 contaban con el servicio de agua; dicho servicio lo adquirían en la forma siguiente:

<u>MEDIO:</u>	<u>CANTIDAD:</u>	<u>%</u>
a) Entubada de uso exclusivo	898 628	18.61
b) Entubada de uso común	1 385 067	28.69
c) De pozo	1 909 442	39.55
d) De algibe o depósito	633 850	13.15

MATERIALES PREDOMINANTES EN MUROS Y PAREDES DE
ACUERDO CON EL CENSO DE POBLACION DE 1950:

<u>MATERIAL:</u>	<u>CANTIDAD:</u>	<u>%</u>
a) Adobe	2 190 604	41.65
b) Enjarre	392 816	7.48
c) Varas	36 472	4.69
d) Tabique	719 451	13.66
e) Madera	1 040 748	19.79
f) Manpostería	250 086	4.77
g) Otros materiales	628 722	11.96

Las anteriores cifras fueron obtenidas del Censo de la Vivienda practicado en el año de 1950.

4.- LA VIVIENDA SEGUN EL CENSO DE
POBLACION Y VIVIENDA EFECTUADO
EN EL AÑO DE 1960

Hasta el año de 1960, el número de viviendas aumentó a 6 409 096; disminuyendo considerablemente el material de construcción de tipo rudimentario el cual se substituyó por los de mayor consistencia.

<u>MATERIAL:</u>	<u>CANTIDAD:</u>	<u>%</u>
a.) Adobe	191 134	21.14
b) Madera	44 466	4.95
c) Tabique	618 962	68.67
d) Enjarre	2 617	.19
e) Manpostería	21 413	2.39
f) Bloques de material ligero	4 708	.58

<u>material:</u>	<u>cantidad:</u>	<u>%</u>
g) Cantera	3 272	.39
h) Otros Materiales	15 331	1.69

Las anteriores cifras se obtuvieron del Censo de --
Población y Vivienda practicado en el año de 1960.

5.- SITUACION DE LA VIVIENDA EN MEXICO HASTA EL AÑO DE 1980

A continuación se transcriben datos estadísticos de la vivienda en cada una de las entidades federativas, concretándose, al número de viviendas en cada una de ellas, y el tipo de tenencia.

<u>ENTIDAD FEDERATIVA VIVIENDAS, OCUPANTES Y TAMAÑOS DE LA LOCALIDAD</u>	<u>TOTAL</u>	<u>PROPIA</u>	<u>NO PROPIA</u>
<u>AGUASCALIENTES</u>			
Viviendas	52 722	30 995	21 727
Ocupantes	338 142	204 207	133 935
<u>BAJA CALIFORNIA N</u>			
Viviendas	155 859	90 942	64 917
Ocupantes	870 421	537 594	332 827
<u>BAJA CALIFORNIA S</u>			
Viviendas	21 246	15 172	6 074
Ocupantes	128 019	94 782	33 237
<u>CAMPECHE</u>			
Viviendas	42 296	31 526	10 770
Ocupantes	251 556	191 677	59 879
<u>COAHUILA</u>			
Viviendas	186 001	109 880	76 121
Ocupantes	1 114 956	680 833	434 123

ENTIDAD FEDERATIVA VIVIENDAS, OCUPANTES	TOTAL	PROPIA	NO PROPIA
<u>COLIMA</u>			
Viviendas	41 840	25 089	16 751
Ocupantes	241 153	150 156	90 997
<u>CHIAPAS</u>			
Viviendas	275 437	213 643	61 794
Ocupantes	1 569 053	1 241 028	328 025
<u>CHIHUAHUA</u>			
Viviendas	287 499	169 985	117 514
Ocupantes	1 612 525	980 603	631 922
<u>DISTRITO FEDERAL</u>			
Viviendas	1 919 419	857 687	1 061 732
Ocupantes	11 189 260	4 313 177	6 876 083
<u>DURANGO</u>			
Viviendas	149 582	107 987	41 595
Ocupantes	939 208	691 520	247 688
<u>GUANAJUATO</u>			
Viviendas	358 587	251 622	106 965
Ocupantes	2 270 370	1 633 096	637 274
<u>GUERRERO</u>			
Viviendas	275 954	226 821	49 133
Ocupantes	1 597 360	1 326 936	270 424
<u>HIDALGO</u>			
Viviendas	210 744	171 171	39 573
Ocupantes	1 193 845	979 845	214 000
<u>JALISCO</u>			
Viviendas	536 134	312 041	224 093
Ocupantes	3 296 586	1 956 404	1 340 182
<u>EDO. DE MEXICO</u>			
Viviendas	624 250	453 109	171 141
Ocupantes	3 833 185	2 866 331	966 854
<u>MICHOACAN</u>			
Viviendas	391 009	298 519	92 490
Ocupantes	2 324 226	1 798 287	525 939
<u>MORELOS</u>			
Viviendas	108 903	65 865	43 018
Ocupantes	616 119	394 860	221 159

ENTIDAD FEDERATIVA VIVIENDAS, OCUPANTES	TOTAL	PROPIA	NO PROPIA
<u>NAYARIT</u>			
Viviendas	96 444	72 296	24 148
Ocupantes	544 031	417 007	127 024
<u>NUEVO LEON</u>			
Viviendas	292 153	162 012	130 141
Ocupantes	1 694 689	969 464	725 225
<u>OAXACA</u>			
Viviendas	375 394	318 786	56 608
Ocupantes	2 015 424	1 731 101	284 323
<u>PUEBLA</u>			
Viviendas	443 321	321 824	121 497
Ocupantes	2 508 226	1 871 188	637 038
<u>QUERETARO</u>			
Viviendas	80 870	61 562	19 308
Ocupantes	485 523	277 525	107 998
<u>QUINTANA ROO</u>			
Viviendas	15 316	11 672	3 644
Ocupantes	88 150	69 635	18 515
<u>SINALOA</u>			
Viviendas	206 750	155 814	50 936
Ocupantes	1 266 528	973 902	292 626
<u>SONORA</u>			
Viviendas	185 607	124 341	61 266
Ocupantes	1 098 720	757 790	340 930
<u>TABASCO</u>			
Viviendas	126 706	95 992	30 714
Ocupantes	768 327	602 332	165 995
<u>TAMAULIPAS</u>			
Viviendas	266 032	166 139	99 893
Ocupantes	1 456 858	941 013	515 845
<u>TLAXCALA</u>			
Viviendas	72 470	59 479	12 994
Ocupantes	420 638	351 772	68 866
<u>VERACRUZ</u>			
Viviendas	608 798	507 556	181 442
Ocupantes	3 815 422	2 906 502	908 920

ENTIDAD FEDERATIVA VIVIENDAS, OCUPANTES	TOTAL	PROPIA	NO PROPIA
<u>YUCATAN</u>			
Viviendas	129 642	101 651	27 991
Ocupantes	758 355	603 913	154 442
<u>ZACATECAS</u>			
Viviendas	152 923	117 074	35 849
Ocupantes	951 462	743 778	207 684

Las anteriores cifras fueron obtenidas en la Dirección de Estadísticas de la Secretaría de Comercio.

6.- ORGANISMOS ESTATALES QUE HAN
PRETENDIDO SOLUCIONAR EL PROBLEMA
DE LA VIVIENDA

El tema de la vivienda en el desarrollo urbano, no es un problema específico de nuestro País, sino que es de carácter universal, acentuándose en aquellos países en los que como en el nuestro se encuentra en proceso de desarrollo.

En México, el problema de la vivienda plantea situaciones mucho más serias que en otros países en vías de desarrollo, ya que somos de los pocos países que tenemos una elevada tasa de crecimiento demográfico, calculándose que poblamos el territorio nacional -- aproximadamente 80 millones de habitantes. Se calcula que para el año de 1985 la población del Distrito Federal será superior a la de la Ciudad de Nueva York y la población urbana aumentará en casi 30 millones de personas en los próximos diez años; ante este crecimiento demográfico, resulta la imperiosa necesidad de construir a mediano plazo, si no en un estado de suficiencia, sí un número de vivien

das hasta donde los medios estatáles o particulares lo permitan, acentuándose la dificultad de realización en virtud de que acompañado con la construcción de viviendas implícitamente se encuentra el suministro necesario de servicios públicos como lo son la educación, energía eléctrica, agua, drenaje, centros de salud, transporte, etc.

Ante este gravísimo problema que representa la vivienda en nuestro País, por el considerable crecimiento demográfico institucionalmente se ha destacado el esfuerzo para resolverlo, creándose desde la época de la post-guerra organismos de carácter público dedicados exclusivamente a la construcción de viviendas o bien módulos habitacionales que en alguna u otra manera satisfagan las crecientes necesidades que en este renglón en nuestro País.

Dentro de los organismos dedicados a la finalidad anterior, cabe destacar lo siguientes:

- A) INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA.- Por Decreto de 31 de diciembre de 1954, se creó este Instituto, con las siguientes finalidades:
- a) Coordinar todos los trabajos que en materia de habitación realizan los organismos oficiales, teniendo éstos la obligación de someter a la consideración del Instituto los planos y proyectos que formulen para la construcción de viviendas.
 - b) Realizar investigaciones y estudios para valorar las necesidades de habitaciones, tanto en el ámbito rural como en el urbano.

- c) Preparar y formar el personal especializado en planificación urbana y rural, además de hacer lo mismo con el personal obrero.
- d) Regenerar zonas urbanas, con la finalidad de lograr condiciones de mejoramiento en la habitación.
- e) Elaborar planes para propiciar la ayuda mutua, a efecto de mejorar las condiciones de habitación en todo el País.
- f) Asesorar al Ejecutivo para crear estímulos y eliminar obstáculos, a efecto de que la iniciativa privada coopere en los programas habitacionales.
- g) Construir viviendas de bajo costo.
- h) Organizar cooperativas de vivienda.

El anterior marco teórico del Instituto Nacional de la Vivienda, en la práctica nunca produjo resultados eficientes para el fin por el cual fue creado, ya que el problema de la vivienda fue atacado por dicho Instituto en forma por demás endeble, lo que, por la creación de otros organismos dedicados al mismo fin y a los cuales se hará referencia con posterioridad, en el año de 1982 el Ejecutivo Federal acordó y ejecutó su disolución.

10

B) BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS.-

En el año de 1947, inició su participación en el financiamiento de la vivienda, llegando a construir extensas unidades habitacionales como lo es la construida en el Distrito Federal, conocida como Conjunto Urbano Nonoalco-Tlatelolco en donde construyó 11 926 departamentos con un costo en esa época de 1,580 millones de pesos.

Los anteriores datos fueron obtenidos en la publicación del Banco de Comercio Exterior página 395.- México, 1968.

Si bien es cierto, que el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos realizó gigantescas unidades habitacionales, también lo es que su falta de previsión creó la anarquía en dichos conjuntos habitacionales, como lo son entre otros el de Nonoalco-Tlatelolco, el de Plateros, en donde en el primero expidió certificados de vivienda y en el segundo certificados de participación, documentos que hasta la presente fecha acreditan a los habitantes como sus legales poseedores, no terminando los fines de los diversos fideicomisos que para ese efecto fueron creados, propiciando la anarquía, la inseguridad jurídica de sus poseedores o propietarios, ya que no cuentan con el documento que los acredite como propietarios en virtud de que el citado banco no cumplió con los fines fideicomitidos, originando con esto además dificultades para las compra-ventas que quieran efectuar quienes los habitan en calidad de dueños.

- C) INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO (ISSSTE).- Desde su creación este Instituto (antes Dirección de Pensiones Civiles de Retiro), con el propósito de aligerar el problema de la vivienda en México, construyó unidades habitacionales para sus agremiados, destacándose por su importancia -- los construidos en el Distrito Federal, como -- lo son los multifamiliares "Miguel Alemán", -- "Presidente Juárez", "Tlalpan", "Doctores" y -- "Libertad".

Aunque se hacían esfuerzos en dicho Instituto para resolver el problema de vivienda de los agremiados, toda vez que no se resolvía en un porcentaje considerable se procedió a la creación de un organismo bajo su dirección que -- atendiera las demandas de vivienda, por lo que se creó el Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores al Servicio del Estado ----- (FOVISSSTE), que a partir de 1973, inició la construcción de unidades habitacionales, así -- como suministrando créditos a los de su gremio bien para la construcción o remodelación de -- sus casas.

Hasta la fecha, el FOVISSSTE para tales fines adquirió 1 700 000 m², los cuales adquirió casi en su totalidad mediante expropiaciones de zonas ejidales. Ha realizado las siguientes obras: 123 km. para aprovisionamiento de agua; 91 km. de colectores, 26 km. de líneas de alumbrado; 89 hectáreas de vialidad para los módulos sociales; ha plantado 57 000 árboles y ha sembrado 47 hectáreas de pasto; ha construido

21 centros sociales, a efecto de proporcionar locales adecuados para la convivencia, la integración social y la organización de la comunidad; 2 000 módulos comerciales; 74 zonas de juego para infantes; 184 000 m². de zonas de esparcimiento.

Los anteriores datos fueron obtenidos en la Dirección General de Documentación de la Presidencia de la República.

D) INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.

- En virtud de que se carecía en México de un organismo dedicado a resolver el problema de la vivienda para los trabajadores que no estuviesen agremiados a organismos como lo es el ISSSTE, en la Administración del Lic. Luis Echeverría Alvares, en el Diario Oficial de la Federación de fecha 24 de abril de 1972, fue publicado el Decreto por el cual se creaba el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, con las finalidades siguientes:

- a) Administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda.
- b) Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para:
 - La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas.
 - La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones, y

- El pago de pasivos contraídos por los -
conceptos anteriores.

- c) Coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores; y
- d) Los demás a que se refiere la fracción --- XII del Apartado A del artículo 123 Constitucional y Título Cuarto, Capítulo III de la Ley Federal del Trabajo, así como lo -- que esta Ley establece.

Para cumplir con las finalidades para las que fue creado, el patrimonio de dicho Instituto se integra:

- a) Con el fondo nacional de la vivienda, que se constituye con las aportaciones que deben hacer los patrones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 123, Apartado A, Fracción XII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el -- Título Cuarto, Capítulo III de la Ley Federal del Trabajo y con los rendimientos que provengan de la inversión de estos recursos.
- b) Con las aportaciones en numerario, servicios y subsidios que proporciona el Gobierno Federal;
- c) Con los bienes y derechos que adquiera por cualquier título; y

- 14
- d) Con los rendimientos que obtenga de la inversión de los recursos a que se refieren los incisos b) y c).

Los recursos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, se destinarán a:

- a) Al otorgamiento de créditos a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos a su favor en el Instituto. El importe de estos créditos deberá aplicarse:
- A la adquisición en propiedad de habitaciones,
 - A la construcción, reparación, ampliación o mejoras, de habitaciones, y
 - Al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores.
- b) Al financiamiento de la construcción de conjuntos de habitaciones para ser adquiridas por los trabajadores mediante créditos que les otorgue el Instituto.

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores procedió a la creación de unidades habitacionales tanto en el Distrito Federal como en toda la República, teniendo hasta el año de 1981, terminadas 213 966 viviendas, y en proceso 17 355.

Los anteriores datos fueron proporcionados en la Oficina de Programación y Control de Avance del INFONAVIT.

E) INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL.- (IMSS).- Es te organismo, en el Artículo 234 de la Ley del Seguro Social, dentro de las prestaciones sociales -- que debe prestar a sus agremiados, en su fracción_ III se encuentran la alimentación y la vivienda y_ en su fracción VIII el luchar por la superación de la vida en el hogar a través de unidades habitacio_ nales adecuadas.

Aunque este organismo ha llevado a cabo unidades - habitacionales como lo es entre otras la llamada - "Unidad Independencia" en el Distrito Federal, cen_ tros vacacionales como el de "Huaxtepec" y centros deportivos como el ubicado en Naucalpan conocido - como "Unidad Cuauhtémoc", pensamos que son pocos - sus recursos destinados en la actualidad para solu_ cionar el problema de la vivienda, ya que no cuen_ ta con un organismo dedicado a ese fin como es el_ caso del ISSSTE, que ex-profesamente creo el ----- FOVISSSTE para encargarse de todo lo relacionado a la vivienda para sus agremiados.

CAPITULO II

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- 1.- Concepto de Arrendamiento.
- 2.- Antecedentes Históricos del Arrendamiento.
- 3.- Exposición de Motivos del Código Civil de 1928.
- 4.- Clasificación del Contrato de Arrendamiento.
- 5.- Subarrendamiento.
- 6.- Causas de Terminación del Contrato de Arrendamiento.
- 7.- Decretos Sobre la Congelación de Rentas de 1943, 1945, 1946, 1947 y 1948.

CAPITULO II

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- 1.- CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.- El Código Civil vigente, en su Artículo 2398, define el arrendamiento en la siguiente forma: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio --- cierto."

"El arrendamiento 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.

- 2.- ANTECEDENTES HISTORICOS DEL ARRENDAMIENTO.- En el Antiguo Derecho Romano, el arrendamiento era más amplio al concepto de la época actual, ya que, en la actualidad el arrendamiento solo se circunscribe o recae sobre cosas, en sus modalidades de muebles o inmuebles; en el Derecho Romano podía recaer el arrendamiento sobre cosas al que se le denominaba locatio rei; existía también el arrendamiento de servicios denominado locatio conductio operarum y los contratos de obras que recibían la denominación de locatio conductio operis.

Al dictarse en el México Independiente el primer Código Civil, en el año de 1870, el arrendamiento -

se constriñó únicamente al arrendamiento de -
casas, alejándose por completo del amplísimo -
concepto de arrendamiento que tenía el Antiguo
Derecho Romano y que habían adoptado el Dere--
cho Francés e Italiano. (1)

Nuestro Código Civil vigente sólo hace referencia a
que pueden ser objeto de arrendamiento los inmue- -
bles.

3.- EXPOSICION DE MOTIVOS DEL CODIGO CIVIL DE 1928.- El
Contrato de Arrendamiento se transformó profundamen
te, desapareciendo muchos privilegios establecidos_
en favor del propietario.

Entre las reformas introducidas se encuentran las -
siguientes: La que impone al arrendador la obliga-
ción de pagar al inquilino una indemnización, que -
en su caso fijará el juez, por las enfermedades que
aquél contraiga a consecuencia de las malas condicio_
nes higiénicas en que el arrendador tenga la finca_
arrendada.

En los casos en que el arrendador no cumple con la_
obligación de mantener la cosa en buen estado para_
su uso, su morosidad origina daños y perjuicios, -
por lo que previene si el arrendador no hiciere o_
o retardare en ejecutar las reparaciones que tiene_
obligación de hacer, el arrendatario está autoriza_
do para retener de la renta lo que se estime como -
costo de esas reparaciones, el que debe ser fijado_
por peritos y si se trata de reparaciones que no ad_
mitan demora para hacerlas por cuenta del arrenda--
dor.

(1) Contratos Civiles, Leopoldo Aguilar Carbajal, página_
151.

En los arrendamientos cuya temporalidad haya rebasado los cinco años, y en los casos en que el arrendatario haya hecho mejoras a la localidad arrendada, éste, tendrá derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones - se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca.

En la hipótesis anterior, en el caso en el que el arrendador pretenda vender la localidad arrendada - el inquilino gozará del derecho del tanto.

4.- CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.- Es un contrato conmutativo, de tracto sucesivo, bilateral y formal ya que según el artículo 2406 del Código Civil, por regla general, los contratos de arrendamiento deben otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos. La única excepción a esta regla, en que no se requiere formalidad en el contrato de arrendamiento sería el caso en el que la renta no exceda de la cantidad de cien pesos.

5.- SUBARRENDAMIENTO.- El Código Civil vigente en su Artículo 2480 dispone:

"El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador, si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios".

El Artículo 2481 del propio Código Civil vigente -- ordena:

"Si el subarriendo se hiciere en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario

22

tario será responsable al arrendador, como si él -- mismo continuara en el uso o goce de la cosa".

Por otra parte, el Artículo 2482 del propio Ordenamiento, estatuye "Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa".

Cuando el subarriendo se ha celebrado con autorización especial, nos encontramos en un caso de cesión de derechos y, por tanto, para que sea válida dicha sesión es necesaria la voluntad del arrendador.

En términos del Artículo 2481, del Código Civil anteriormente transcrito, se desprende que el arrendatario será responsable de los actos ocasionados por el subarrendatario tales como son el pago de daños y perjuicios que por culpa del subarrendatario, familiares, sirvientes de éste causen a la cosa arrendada.

Igualmente, deberá responder al arrendador de los casos de incendio que sean originados por el subarrendatario.

6.- CAUSAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

De acuerdo con el Artículo 2483 del Código Civil vigente, el Contrato de Arrendamiento puede terminar:

"I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el --
Contrato o por la ley, o por estar satisfecho el ob-
jeto para que la cosa fue arrendada;

II.- Por convenio expreso;

III.- Por nulidad;

IV.- Por rescisión;

V.- Por confusión;

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

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

VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamien-
to."

A manera de aclaración a la causa de terminación a_
que se refiere el numeral primero, al decir que ter
mina "por la ley", debo manifestar que legalmente se
instituye la tácita reconducción, entendida ésta --
que cuando el contrato de arrendamiento ha termina-
do en su temporalidad pactada, y si el arrendatario
sigue disfrutando de la cosa arrendada y el arrenda-
dor percibiendo las rentas, su temporalidad estará_
sujeto a tiempo indefinido, y por lo tanto su termi
nación se encuentra regulada por la ley en el Artícu
lo 2478, en el que se estatuye que terminará dos me
ses después de que una de las partes haya dado avi-
so a la otra en forma indubitable su deseo de que -
termine el contrato de arrendamiento celebrado y --
que se encuentra a una temporalidad indefinida por_
virtud de la tácita reconducción.

Igualmente, existe otro caso legal para la terminación de los contratos de arrendamiento, siendo éste el que se encuentra previsto en el Artículo 2485 del Código Civil vigente, que consagra el derecho en favor del arrendatario siempre y cuando se encuentre al corriente del pago de las rentas, a que el contrato se le prorrogue por un año más después de ternada su temporalidad pactada.

- 7.- DECRETOS SOBRE LA CONGELACION DE RENTAS DE 1943, -- 1945, 1946, 1947 Y 1948.- Del año de 1942 hasta el 30 de diciembre de 1948, se expidieron seis Decretos tendientes todos ellos a la congelación de rentas, complementarios unos de otros respecto a la interpretación y a los alcances de sus artículos.

El decreto de 1942, tuvo como causal de su promulgación el conflicto que nuestro País tuvo en esa época con los países del Eje, que lo formaban los países de Alemania, Japón e Italia, habiéndose promulgado el 24 de julio de 1942.

El 11 de noviembre de 1943, se promulgó otro Decreto cuya finalidad esencial fue prorrogar en el Distrito Federal, durante todo el tiempo que durare el -- estado de guerra, todos aquellos contratos de arrendamiento de casas habitación que se encontraran vigentes.

El 20 de enero de 1945, complementario del de 1943, se dictó el tercer Decreto cuyo fin esencial consistía en que se prorrogaran los contratos de arrendamiento celebrados respecto de locales comerciales, en los que se vendieran artículos de primera necesidad.

El 1 de octubre de 1945, se publicó el Decreto que ponía fin a la suspensión de garantías individuales, que, aunque no era específico sobre el contrato de arrendamiento, por la suspensión de las garantías en una u otra forma afectaba los contratos de esa naturaleza pactados.

El 21 de enero de 1946, se publicó el Decreto que adicionaba los Artículos 6o. y 7o., del que se había dictado para levantar la suspensión de las garantías individuales. Se previene la continuidad de los contratos de arrendamiento para las casas habitación y la ampliación de congelación a establecimientos de comercio en pequeño, manteniendo su vigencia hasta en tanto no sean derogadas por una ley posterior.

El 2 de mayo de 1946, se publicó en el Diario Oficial el Decreto de congelación de rentas que en la actualidad se encuentra vigente, siendo objeto de la congelación los contratos celebrados respecto de casas habitación y locales comerciales excepto los que excedían de trescientos pesos, y los que se encuentran dentro de la Fracción III del Artículo 2o. de dicho Decreto, tales como cantinas, pulquerías, cabarets, centros de vicio, explotación de juegos permitidos por la ley y salones de espectáculos públicos como teatros, cinematográficos y circos (esta excepción se estatuyó en el año de 1951, en virtud de que fue necesaria su aclaración debido a que personas que realizaban ese giro comercial pretendieron obtener la congelación de sus rentas).

6

Dentro de lo que estipuló el Decreto de Congelación de Rentas cabe destacar lo siguiente:

Preve los aumentos de un diez por ciento en los que tuviera pactada una renta de más de cien pesos, quin ce por ciento de aumento los que tuvieran pactada una renta de más de doscientos pesos y todos aquellos contratos cuya renta no excediera de cien pesos no serían susceptibles de aumento.

Estos aumentos no se aplican a los locales destinados a comercio o industria y cuyo contrato de arrendamiento sufriría la congelación.

En el Artículo 7o. de dicho Decreto, se preve la rescisión:

- a) Por falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.
- b) Por subarrendamiento parcial o total del inmueble sin consentimiento expreso del propietario.
- c) Por traspaso o cesión expresa de los derechos derivados del Contrato de Arrendamiento sin la expresa conformidad del arrendador.
- d) Por destinar el arrendatario o el subarrendatario a usos distintos de los convenidos la cosa arrendada.
- e) Porque el arrendatario o el subarrendatario -- lleven a cabo sin consentimiento del arrendatario obras de tal naturaleza que alteren substancialmente a juicio de perito las condiciones

del inmueble.

- f) Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatario causen daños al inmueble arrendado que no sea a consecuencia de su uso normal.
- g) 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.
- h) Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial a juicio de peritos.
- i) Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias.

CAPITULO III

BREVE REFERENCIA A LAS LEYES INQUILINARIAS EN LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA

- 1.- Aguascalientes.
- 2.- Baja California Norte.
- 3.- Baja California Sur.
- 4.- Campeche.
- 5.- Coahuila.
- 6.- Colima.
- 7.- Chiapas.
- 8.- Chihuahua.
- 9.- Durango.
- 10.- Hidalgo.
- 11.- Guanajuato.
- 12.- Guerrero.
- 13.- Jalisco.
- 14.- Estado de México

- 15.- Michoacán.
- 16.- Morelos.
- 17.- Nayarit.
- 18.- Nuevo León.
- 19.- Oaxaca.
- 20.- Puebla.
- 21.- Querétaro.
- 22.- Quintana Roo.
- 23.- San Luis Potosí.
- 24.- Sinaloa.
- 25.- Sonora.
- 26.- Tabasco.
- 27.- Tamaulipas.
- 28.- Tlaxcala.
- 29.- Veracruz.
- 30.- Yucatán.
- 31.- Zacatecas.

CAPITULO III

BREVE REFERENCIA A LAS LEYES INQUILINARIAS EN LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA

AGUASCALIENTES (2)

- 1.- Aguascalientes. - El Código Civil del Estado, en su Artículo 1o., respecto del Contrato de Arrendamiento "Se declaran de interés público el arrendamiento de casas y edificios destinados para habitaciones y establecimientos comerciales." Por su parte el Artículo 3o. del mismo ordenamiento legal ordena que para fijarse la renta mensual se tomará el valor -- fiscal de la finca en las oficinas rentísticas y en el artículo 4o., se preve que en el caso de que las fincas rentadas no tengan valor fiscal o no estén -- manifestadas en la oficina correspondiente, el monto de la renta se fijará por una Comisión Pericial -- integrada por tres personas, las cuales deben ser -- nombradas por un sindicato una de ellas, otra por -- el propietario y otra por la oficina rentística.

En su Artículo 9o., declara improcedente la desocupación de las casas rentadas por enfermedad del inquilino y que esté imposibilitado para trabajar. -- siempre que no sea por más de tres meses; en caso -- de muerte se da oportunidad a los familiares para -- que en el término de dos meses paguen las rentas -- vencidas. El Artículo 17o., ordena que los inquilinos que estén habitando una casa o vivienda, establecimiento comercial o industrial y no tengan -- contrato, tienen obligación de hacerlo en un término de treinta días, so pena de lanzamiento para el -- inquilino y una multa equivalente al triple del va-

(2) Leyes del Inquilinato para los Estados y Territorios de la Rep. Mexicana. Willebaldo Zárate, pag. 7 a 16.

lor para el propietario.

BAJA CALIFORNIA NORTE (3)

- 2.- Baja California Norte. - El 31 de mayo de 1954, fue publicado el Decreto sobre Prórroga de Arrendamientos Urbanos y Congelación de Rentas, considerando - que el Gobierno del Estado entiende como justa, necesaria y oportuna su intervención en las relaciones contractuales sobre arrendamientos urbanos, para hacer que, en base a las circunstancias operantes, -- tengan preponderancia las consideraciones de orden social sobre las de orden individual. Esta necesidad se hace patente cuando se observan las condiciones debidas de las clases económicamente débiles, - razón por la cual se considera indispensable dar -- una protección legal, eficaz , oportuna y rápida a ese sector de la sociedad.

También se considera como propósito del Ejecutivo - dar un cuerpo legal que reglamente los Contratos - de Arrendamiento Urbano, con estricta comprensión - de los intereses de la sociedad que no deben estar - en oposición, sino de acuerdo y equilibrio con la - libre voluntad de las partes, ya que de ese equilibrio depende el progreso económico de la sociedad. Estas normas deberán comprender las condiciones a - que se someterán los contratos de arrendamiento para casas habitación o locales destinados al comercio o industria en el Estado para armonizar los variados intereses, colocando la parte económicamente débil en un plano de igualdad en sus relaciones contractuales, con la contraparte que tiene a su favor la preponderancia de la seguridad económica.

(3) Obra citada página 16 y siguientes.

Y se toma en cuenta las condiciones económicas y sociales que imperan en el Estado hasta exigir un decreto con efectos transitorios que prorrogasen los contratos de arrendamiento de casas o locales destinados a la habitación y que congelen a la vez las rentas, ya que dentro del sistema que imperaba hasta entonces los contratos que se habían celebrado en su mayoría eran con perjuicio de las clases económicamente débiles.

En su Artículo 1o., se prorrogan los contratos de arrendamiento de las casas o locales destinados exclusivamente a habitación que ocupa el inquilino y los miembros de su familia que vivan con él; sin embargo, en el Artículo 2o., con toda claridad se señala que no se encuentran en esta hipótesis todas aquellas casas cuya renta sea superior a seiscientos cincuenta pesos mensuales. En su Artículo 3o., ordena que el arrendador no podrá aumentar las rentas estipuladas en el contrato que esté en vigor en el momento de publicarse el Decreto y el Artículo 4o., faculta al inquilino para que en cualquier momento y sin responsabilidad, dé por terminado el contrato de arrendamiento cuando el bien inmueble arrendado represente un peligro para su salud o la de sus familiares, aunque haya conocido de dicho peligro en el momento de celebrar el contrato. En su Artículo 11o., introduce una causal de nulidad para todos aquellos convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento en contravención a las disposiciones del Decreto.

BAJA CALIFORNIA SUR (4)

- 3.- Baja California Sur.- En este capítulo, pretendemos destacar unicamente todas aquellas disposiciones legales que se hayan dictado en las diversas entidades Decreto del Ejecutivo de 1946.

Federativas, en el Estado de Baja California Sur al igual que en el Estado de Quintana Roo, por su reciente categoría de tales, tienen una breve historia legislativa, ya que, como anteriormente tenían la calidad de Territorios, las disposiciones contenidas en el Código Civil llamado entonces del Distrito y Territorios Federales, extendía su aplicación a dichos Territorios por lo tanto todos los Contratos de Arrendamiento se regulaban por dicho Código.

La única disposición en que se han dictado leyes -- protectoras del inquilino y que han tenido aplicación en dichos Territorios son los Decretos dictados en la época de la Segunda Guerra Mundial, destacándose de su reciente Código Civil lo siguiente:

CAMPECHE (5)

- 4.- Campeche.- Por virtud del Decreto expedido el 7 de diciembre de 1959, se concede a todos los empleados federales al servicio del Estado, una exención de impuestos que causen al Estado y al Municipio del predios que hayan adquirido o adquirieran en lo sucesivo a través de pensiones civiles y que sean desti

(5) Obra citada pág. 31 y siguientes.

20
nados como hogares para habitación.

COAHUILA (6)

- 5.- Coahuila.- En la época del conflicto armado mundial, en esta Entidad Federativa, también tuvo su ley de congelación de rentas, la cual perdió su vigencia el día en que se levantó la suspensión de garantías o sea el primero de octubre de 1945, rigiéndose en la actualidad los contratos de arrendamiento por el Código Civil vigente en el Estado.

COLIMA (7)

- 6.- Colima.- El 16 de mayo de 1932, en este Estado se publicó un Decreto consistente en la Ley del Inquilinato del Estado de Colima. En su Artículo 1o., declara de interés público el arrendamiento de casas o edificios destinados para habitación, industrias en pequeño, tiendas de artículos de primera necesidad, edificios destinados a escuela, casas sociales de obreros así como aquellos destinados para campos deportivos, gimnasios o baños. Como excepción a la regla en el Artículo 2o., se mencionan los locales dedicados a la industria o comercio en bebidas alcohólicas, igualmente que las casas de citas o de asignación. En el Artículo 3o., se reglamentan las rentas indicándose que debe basarse en el valor catastral de las casas. En el Artículo 6o., se estipula que los Contratos de Arrendamiento de Casas o Edificios tutelados por el Decreto se otorgarán por tiempo indefinido y se interpretarán como tales en caso de no existir convenio expreso de las partes en que se declare la terminación del Contrato. Se declara además en el Artículo 10o., la improcedencia de la acción de desocupación de casas o viviendas en caso de enfermedad del inquilino o de sus familiares, siempre que se compruebe con -

certificados médicos dicha enfermedad; también en el caso de falta de trabajo debidamente justificada opera la improcedencia de la desocupación.

CHIAPAS (8)

- 7.- Chiapas.- En este Estado se originaron múltiples discusiones por motivo de la aplicación del Decreto de fecha 15 de noviembre de 1943, en el cual se ordenaba la congelación de las fincas urbanas surgiendo el problema después de terminada la Segunda Guerra Mundial; por este motivo, fue expedido un Decreto en el que en su Artículo 1o., suspende la vigencia de los Artículos relativos al arrendamiento de predios urbanos destinados a habitación cuya renta no pasara de ciento treinta pesos y en su Artículo 2o., prorroga los Contratos de Arrendamiento en beneficio de los inquilinos mientras esté vigente dicho Decreto, agregando en su Artículo 3o., que la renta estipulada en el contrato de arrendamiento se aplicará después de su prórroga; en su Artículo 4o., señala que si además de usarse como habitación el predio arrendado sirve para otros usos, debe estarse al uso principal. En el Artículo 5o., se establece una sanción para todo aquel arrendador que en cualquier forma hostilizare al arrendatario, sanción consistente en multas de cien a mil pesos.

CHIHUAHUA (9)

- 8.- Chihuahua.- El 26 de diciembre de 1951, fue publicado un Decreto en el que en su Artículo 1o., reforma la Ley del 24 de diciembre del mismo año, mismo que decretó la Congelación de Rentas de casas destinadas a habitación, señalando que no podrá aumentarse el monto de las mismas al entrar en vigor dicho

(8) y (9).- Obra citada pág.54 y sigs. 61 y sigs.

Decreto; se hace extensivo dicho Decreto a todos los locales comerciales, industriales, profesionales y técnicos. En el Artículo 20., se ordena que no pueden darse por terminados los contratos que se hayan celebrado por tiempo indefinido sin la existencia de por medio de la voluntad del arrendatario y en el Artículo 30., estipula que los contratos que se hayan celebrado por una temporalidad determinada, se prorrogarán al llegar la fecha de su vencimiento y sólo se darán por terminados con el consentimiento del arrendatario.

DURANGO (10)

- 9.- Durango.- El 13 de agosto de 1942, fue publicado el Decreto de Congelación de Rentas y de los Contratos de Arrendamiento. En su Artículo 10., se determina que son prorrogados en beneficio de los inquilinos los Contratos de Arrendamiento por tiempo en que se encuentre en vigor el Decreto; en el Artículo 20., se excluye de esta prórroga a todas aquellas casas que se encuentren rentadas con cantidades mayores a cien pesos mensuales; se ordena también que las rentas menores a cien pesos mensuales sólo pueden aumentarse en el caso en que el arrendatario tenga ingresos superiores a quinientos pesos mensuales. El Artículo 60., suspendió las disposiciones del Código Civil del Estado que se opusieran al Decreto.

HIDALGO (11)

- 10.- Hidalgo.- Como estamos destacando en este capítulo las leyes protectoras del arrendatario, que se han dictado en las Entidades Federativas, en el caso del Estado de Hidalgo, no se han dictado ordenamientos tuteladores de los inquilinos.

(10) y (11).- Obra citada, pag.61 y sigs. 86 y sigs.

GUANAJUATO (12)

11.- Guanajuato.- El 5 de junio de 1954, se dictó en este Estado el Decreto de Protección al Inquilino, -- mismo que tuvo como antecedente el Decreto dictado en el Distrito Federal el 24 de diciembre de 1948, sin embargo, el Decreto dictado en el Estado de Guanajuato mejoró el del Distrito Federal haciendo modificaciones y adiciones, señalando en su Artículo 1o., que no podrán aumentarse las rentas de las fincas urbanas dadas en arrendamiento, departamentos, viviendas, cuartos, despachos, bufetes, consultorios médicos, sanitarios, escuelas; por lo que respecta a las fincas destinadas a habitación, siempre y cuando no excedan las rentas de trescientos cincuenta pesos y en cuanto a las demás cuando no excedan de ochocientos pesos al mes. En su Artículo 2o., se establece que la elevación de las rentas no -- obligará a los inquilinos y todos aquellos arrendadores que las efectúen serán sancionados con el importe de la renta de un año; el Artículo 4o., señala como excepciones para demandar la terminación -- del contrato siendo éstas cuando el propietario justifique que va a reconstruir la finca. El Artículo 7o., señala como causas para elevar la renta las mejoras a la finca por revaluación fiscal, caso en el cual el arrendador sólo podrá elevar la renta hasta un equivalente al cincuenta por ciento del aumento que resulte a la contribución predial; y sólo cuando el propietario no haya hecho aumento sobre el alquiler durante el lapso de cinco años; En el Artículo 10o., se concede acción al inquilino para solicitar judicialmente autorización para efectuar reparaciones indispensables cuando el arrendador sea ha ya negado a realizarlas.

GUERRERO (13)

- 12.- Guerrero.- En este Estado todos los Contratos de Arrendamiento, siempre se han regido por su Código Civil, no habiéndose emitido ley inquilinaria alguna.

JALISCO (14)

- 13.- Jalisco.- En esta Entidad se dictó una ley tuteladora de los inquilinos en el año de 1942, posteriormente derogada por la Ley de Estabilización de Renta del 17 de mayo de 1954; en su Artículo 1o., determina que no podrán ser aumentadas las rentas de las fincar urbanas dadas en arrendamiento, asimismo para los locales comerciales siempre y cuando las rentas no excedan de doscientos cincuenta pesos mensuales; este mismo tratamiento es aplicable a los locales destinados a industrias sin límite tope de renta, exceptuándose de la tutela de la Ley las cantinas, pulquerías, cabarets, centros de vicio, teatros, cinematógrafos, etc.; el Artículo 2o., señala una sanción pecuniaria equivalente al importe del aumento en doce meses al arrendador que haya elevado las rentas. En el Artículo 4o., se señala la prohibición expresa para el arrendador para que en forma unilateral diese por terminado el contrato en perjuicio del arrendatario.- En el Artículo 5o., se tipifica como delito la gestión tendiente a la desocupación de una finca invocando falsamente cualquiera de los casos de excepción previstos en la Ley, señalándose como pena hasta seis meses de prisión y multa hasta de mil pesos. En el Artículo 10o., de dicha Ley se autocalifica de que su contenido serán disposiciones de orden público y por lo tanto no susceptible de cualquier convenio en su contravención por parte de los particulares.

(13) y (14).- Obra citada pag.98 y sigs. 102 y sigs.

ESTADO DE MEXICO (15)

- 14.- Estado de México.- Todo lo relativo a los Contratos de Arrendamiento en este Estado se rigen por -- las disposiciones del Código Civil, que en substancia coincide con el del Distrito Federal no conteniendo disposición relevante en beneficio de la parte arrendataria. En este Estado durante la época de la Segunda Guerra Mundial también entró en vigor el Decreto de Congelación de Rentas, afectando a todos aquellos contratos de arrendamiento que encuadren en la hipótesis prevista en el Decreto.

MICHOACAN (16)

- 15.- Michoacán.- En este Estado, el entonces Gobernador expidió un Decreto para el efecto de proteger a los inquilinos en los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento. Ultimamente, siendo Gobernador el señor Cuauhtémoc Cárdenas expidió un Decreto que congela todos los Contratos de Arrendamiento por un término de dos años, imponiéndoles un tope máximo de diez mil pesos.

MORELOS (17)

- 16.- Morelos.- El 31 de diciembre de 1952, fue publicado el Decreto de Congelación de Rentas, en el que se considera que por lo hospitalario y lo saludable de su clima, así como la proximidad de la Capital, las rentas de las viviendas, habitaciones o departamentos de la Ciudad de Cuernavaca eran elevadas comparativamente con las del Distrito Federal. Que en las condiciones económicas en que se encuentran las clases humildes y media que radican en esa Entidad, ya de por sí difíciles, se agravarían si se aumentaran los alquileres de las casas. Que como no existe ningún principio de justicia ni de equidad - (15), (16) y (17).- Obra citada pág 119 a 133.

que justifique el aumento en los alquileres de las casas-habitación, el Gobierno del Estado se vió en la necesidad de expedir el Decreto en la fecha anteriormente citada, declarando en su Artículo 1o., -- que quedaban congeladas las rentas de viviendas, --- apartamentos o locales destinados a comercios que no excedieran de cuatrocientos pesos mensuales y que no expendan bebidas alcohólicas. En el Artículo - 2o., se preve que los propietarios de los inmuebles arrendados que infrinjan las disposiciones del Decreto se harán acreedores a sanciones pecuniarias a juicio del Gobernador Constitucional del Estado.

NAYARIT (18)

17.- Nayarit.-- El 30 de junio de 1926, fue publicada la Ley Inquilinaria del Estado, misma que considera de utilidad pública la celebración de los contratos de arrendamiento; el Artículo 3o., establece la prohibición del subarrendamiento, exceptuando hoteles, casas de huéspedes y mesones. En el Artículo 4o., de termina que no podrán estipularse en el contrato de arrendamiento rentas superiores a las legalmente previstas. En el Artículo 6o., se declara la temporalidad indefinida del arrendamiento, por lo que ningún propietario podrá exigir la desocupación de su casa mientras el inquilino se encuentre al corriente en el pago de las rentas. En el Artículo 17o., se -- obliga al propietario a conservar la localidad -- arrendada en condiciones de seguridad a juicio de -- la Secretaría de Obras Públicas del Estado. Por último, el mismo Decreto en su Artículo 26o., determina que cualquier infracción cometida será castigada pecuniariamente e inclusive con arresto al infractor.

(18) Obra citada, pág. 133 y sigs.

NUEVO LEON (19)

- 18.- Nuevo León.- El 10 de diciembre de 1955, fue publicado el Decreto regulador de los Condominios en edificios. El Artículo 2o., determina que no podrán ser elevadas las rentas ni directa ni indirectamente. El Artículo 3o., establece que el arrendador que con el propósito de obligar al inquilino a desocupar la casa lo hostilice o moleste en cualquier forma será sancionado con cincuenta a quinientos pesos.

OAXACA (20)

- 19.- Oaxaca.- El 14 de junio de 1950, se expide el Decreto número 234, que crea la Ley Reglamentaria del -- Capítulo IV, Título Sexto, Segunda Parte del Libro IV del Código Civil y en su Artículo 1o., dice --- "Todos los contratos de arrendamiento deberán celebrarse por escrito, quedando un tanto en poder de los contratantes; en el Artículo 2o., se determina que los contratos de arrendamiento se registrarán en la Recaudación de Rentas siendo obligatorio para el arrendador: el Artículo 6o., obliga a los propietarios de casas de vecindad a sujetarse a las disposiciones del Código Civil para establecer el monto total de las rentas, según el número de viviendas.

PUEBLA (21)

- 20.- Puebla.- El 15 de abril de 1945, se crea la Ley que establece el Juicio de Lanzamiento, en su Artículo 1o., lo declara procedente cuando el arrendatario haya dejado de pagar dos o más pensiones. Toda la Ley con sus veinte artículos señala los casos de competencia, demanda, contestación de la demanda, excepciones, dejando sin efecto el Capítulo IV, Título Cuatro del Libro Primero del Código de Procedimientos Civiles.-

(19), (20) y (21).- Obra citada, pág. 159 a 187.

QUERETARO (22)

21.- Querétaro.- El 29 de junio de 1954, se crea la Ley Inquilinaria de esta Entidad y en su Artículo 1o., dispone: Son objetos de esta ley los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, cuya renta no exceda de doscientos cincuenta pesos mensuales, ya se trate de celebrados a plazo fijo o indeterminado. El Artículo 2o., prorrogalos contratos de arrendamiento en beneficio de los inquilinos mientras esté en vigor la Ley. El Artículo 3o., establece que no podrán ser aumentadas las rentas de las casas a que la Ley se refiere. El Artículo 4o., le da un plazo de 30 días al inquilino para ofrecer el pago y el Artículo 5o., determina las disposiciones que dicha Ley contiene son de la jerarquía de orden público.

QUINTANA ROO (23)

22.- Quintana Roo.- Al igual que Baja California Sur, por su breve historia como Estado, su historia legislativa es reciente, por lo que como le era aplicable como Territorio el Código Civil del Distrito, el único antecedente de ley aplicable en el Territorio con disposiciones cautelares en favor de los inquilinos son los Decretos de la época de la Segunda Guerra Mundial.

SAN LUIS POTOSI (24)

23.- San Luis Potosí.- La Ley Inquilinaria de esta Entidad fue publicada el 29 de mayo de 1925, y considera al Contrato de Arrendamiento como de utilidad pública. El Artículo 4o., señala que no se podrán estipular en los contratos rentas superiores a las que exige la Ley. El Artículo 5o., pone las bases para fijar el monto de la renta tomando como base el valor fiscal de la finca. El Artículo 8o., establece en favor del inquilino el derecho del tanto,

(22), (23) y (24).- Obra citada pag. 204 a 206.

para cuando el arrendador pretenda vender la finca. El Artículo 28o., señala que no podrá decretarse el lanzamiento en el caso de falta de trabajo del inquilino comprobado ante el juez respectivo siempre que esa falta no exceda de dos meses contados a partir del último pago.

SINALOA (25)

- 24.- Sinaloa.- El 12 de junio de 1951, se publica el Decreto que en su Artículo 1o., ordena: se congelan las rentas de las casas destinadas para habitación cuya renta mayor no sea mayor de trescientos pesos, durante el curso del presente año, en consecuencia, los arrendadores no podrán por ningún motivo elevar los precios a los arrendatarios; aún cuando cambiaran de inquilinos. Al vencimiento del año, terminó la vigencia del Decreto.

SONORA (26)

- 25.- Sonora.- Se crea la Ley del Inquilinato con fecha 16 de septiembre de 1959, ordenando en su Artículo 1o.: que no podrán aumentarse las rentas de las fincas y locales urbanos dados en arrendamiento durante la vigencia de la ley, siempre y cuando la renta no exceda de quinientos pesos mensuales para casas o locales destinados a la habitación, o cuando se trate de fincas o locales destinados a la industria o comercio y la renta no exceda de mil pesos, exceptuándose cabarets, centros de vicio o cantinas. El Artículo 3o., ordena que serán sancionados con multa equivalente al importe del aumento de renta por un año al propietario que eleve las rentas con violación a la Ley. El Artículo 6o., establece la rescisión del contrato de arrendamiento cuando el arrendatario se atrase en tres mensualidades, así como por subarriendo total o parcial sin consentimiento del arrendador.

(25) y (26).- Obra citada pág. 217 a 232.

44

TABASCO (27)

- 26.- Tabasco.- El 26 de julio de 1947, se expide la Ley de Arrendamiento de Fincas Urbanas, manifestando su Artículo 1o., como fines de dicha Ley: Estimular la construcción, ampliación y mejoras de los edificios, garantizando a los propietarios el derecho a percibir una utilidad justa por concepto de renta, proporcional al capital invertido o al valor que figure en los registros o padrones fiscales; asegurar a los arrendatarios la estabilidad de sus contratos, mediante el pago de renta justa, proporcional al valor de la finca y servicio o comodidades que ella les preste. El Artículo 4o., establece que el contrato deberá celebrarse por escrito, y el Artículo 28 determina que las disposiciones de la Ley son de orden público, considerando nulas de pleno derecho las renunciaciones que a ellas hagan las partes en el Contrato de Arrendamiento.

TAMAULIPAS (28)

- 27.- Tamaulipas.- Fue creada el 2 de noviembre de 1937, la Ley del Inquilinato, y en su Artículo 1o., considera de utilidad pública el arrendamiento de casas habitación y locales comerciales para pequeñas industrias siempre y cuando la renta no exceda de quinientos pesos, exceptuándose los locales o casas -- que se dediquen al expendio de bebidas alcohólicas y demás.; el Artículo 3o., establece que los arrendadores sólo podrán cobrar como renta un por ciento del valor catastral del inmueble. El Artículo 6o., establece que todos los contratos serán por tiempo indefinido y no ameritan la constitución de fianza o depósito en garantía para el cumplimiento del mismo. El Artículo 9o., establece que cuando el retraso en el pago de las rentas obedezca a enfermedades o desocupación comprobadas por las autoridades sanitarias o el Estado, el inquilino tiene derecho a -- plazos razonables para pagar sus adeudos. El Artículo (27) y (28).- Obra citada, pág.244 a 274.

lo 10o., señala que en caso de fallecimiento del -
inquilino, y siendo éste el único sosten de la fami-
lia, los deudos tienen derecho a ocupar la vivienda
sin pagar renta durante un mes.

TLAXCALA (29)

- 28.- Tlaxcala.- En el año de 1952, en virtud de que los propietarios de casas de arrendamiento estuvieron subiendo considerablemente las rentas de los departamentos de alquiler, con traves perjuicios de los inquilinos, y teniendo el Estado la obligación de defender los intereses sociales y económicos de sus habitantes, y principalmente para mejorar sus situaciones económicas el Gobierno del Estado crea el Decreto 89, por el que los precios de los arrendamientos de las casas o locales destinados a habitación de inquilinos y establecimientos comerciales no podrán ser aumentados, o sea, se consideran forzosamente prorrogados en beneficio de los inquilinos - por todo el tiempo que esté en vigor dicha Ley. En el Artículo 2o., se crea una Comisión integrada por un representante de la Dirección de la Secretaría de Obras Públicas, uno de los arrendatarios y otro de los arrendadores para que estudie los problemas derivados de la interpretación o aplicación de la Ley. En el Artículo 9o., se atribuye a las disposiciones de la Ley la categoría de orden público, por lo que no pueden ser renunciadas o contravenidas por las partes.

VERACRUZ (30)

- 29.- Veracruz.- La primera Ley del Inquilinato en este Estado fue publicada el 11 de junio de 1922, dictándose otra el 26 de abril de 1923, y la tercera el 10 de septiembre de 1937. El 3 de agosto de 1942, se promulgó en la Gaceta Oficial del Estado, un Decreto congelando las rentas de casas de departamentos, viviendas y cuartos de alquiler, así como los
- (29) y (30).- Obra citada pág 288 y sigs.

40

locales susceptibles de arrendamiento; en el Artículo Unico Transitorio se previene que el Decreto esgarará en vigor mientras subsista la suspensión de garantías individuales, establecida por Decreto del Ejecutivo Federal con fecha 1 de junio de 1942. El Decreto veracruzano que congela las rentas es una réplica del Decreto expedido por el Ejecutivo Federal a que aquí se hace referencia.

Posteriormente en el año de 1937, Fernando Casas -- Alamán como Gobernador Constitucional del Estado de Veracruz, expidió otro Decreto con la misma finalidad que el anterior.

YUCATAN (31)

- 30.- Yucatán.-- La primera Ley Inquilinaria que existió en este Estado fue la de fecha 7 de enero de 1921, por el entonces Gobernador de Yucatán, siendo probablemente este Decreto el primero en todo el País, y antecedente de los demás de su especie.

El 1 de abril se publicó el Reglamento de la Ley -- del Inquilinato y el 12 de abril ambos de 1922, se publicó la Segunda Ley del Inquilinato que derogó la anterior dejando vigente el Reglamento.

Estuvieron vigentes las disposiciones legales anteriores hasta la promulgación del Código Civil para el Estado de Michoacán de 15 de enero de 1942.

ZACATECAS (32)

- 31.- Zacatecas.-- Siendo Gobernador Constitucional Pedro Belauzarain, expidió el Decreto que crea la Ley -- del Inquilinato el 28 de diciembre de 1925.

Siendo Gobernador Constitucional el Gral. Matías Ramos, se expidió el Decreto número 12 en el que se re (31) y (32).-- Obra citada, pag. 340 a 359.

formaron los Articulos 3o., 7o., y 11o., de la Ley del Inquilinato.

Siendo Gobernador Constitucional Francisco Torres - expidió el Decreto 235 por el que se adicionó la -- Ley del Inquilinato publicándose dichas adiciones - el 16 de mayo de 1937.

Siendo Gobernador Constitucional de la Entidad Félix Bañuelos se expidió el Decreto número 241 en el que se reforma el Artículo 9o., de la Ley del Inquilinato para el Estado de Zacatecas que se publicó - el 7 de junio de 1937.

CAPITULO IV

CRITICA AL DECRETO DE CONGELACION DE RENTA

- 1.- Conveniencias y Defectos.
- 2.- Problemas que ha causado.
- 3.- Depreciación de la Propiedad Raíz.
- 4.- Indebida Confusión de los Términos "Rescisión" y "Terminación".
- 5.- Inconstitucionalidad del Decreto.
- 6.- Necesaria Legislación Sobre la Vivienda.
- 7.- Obsoleta Vigencia del Decreto.

CAPITULO IV

CRITICA AL DECRETO DE CONGELACION DE RENTA

Como en todos los aspectos, hay leyes operantes y justificadas en una época y lugar determinado, en México el Decreto de Congelación de Rentas tuvo su justificación en virtud de la situación económica que imperaba a raíz de la recién terminada Guerra Mundial, por lo que al igual que muchos países se tomaron este tipo de medidas, medidas que en otros países alcanzó también el ámbito de los precios de los artículos de primera necesidad.

En la actualidad, el Decreto aún vigente ha ocasionado -- injusticias de carácter económico y legal sobre todo para los dueños de los inmuebles sujetos a dicho régimen, ya que por una parte ha limitado la propiedad privada, conteniendo un límite que no fija la Constitución General de la República en su Artículo 27, ya que la limita e impide su libre transferencia, discriminando a todos aquellos -- propietarios de los inmuebles bajo el régimen de rentas congeladas, en relación a cualquier otro propietario de un inmueble que no se encuentre bajo ese régimen, teniendo en ambos casos las mismas obligaciones como lo es entre otros el correspondiente pago del Impuesto Predial o cualquier otro impuesto o derecho derivado de la propiedad.

Ha obstruido desde luego la libre circulación de la riqueza, ya que no es posible la venta de dichos inmuebles, -- en virtud de que por las circunstancias ninguna persona se interesa en su compra, y las que se interesan y compran lo adquieren a precios sumamente bajos originando con

ésto una depreciación de los inmuebles bajo este régimen_ con los consiguiente perjuicios para su propietario.

En la actualidad, es del dominio público la situación en_ que se encuentran estos edificios, que inclusive se han _ tornado hasta peligrosos por el estado tan desastroso en_ que se encuentran, ya que económicamente al arrendador no le es posible erogar gastos de mantenimiento debido a las bajas rentas que percibe, lo que aumenta por la obligación que tiene de pagar el impuesto predial, que aunque es bajo desde luego con las rentas que percibe ni remotamente_ obtiene su monto.

Dicho Decreto ha ocasionado además especulaciones, llegán dose al grado de que los inquilinos con objeto de dar por terminado el Contrato de Arrendamiento, piden exageradas sumas de dinero, hecho que no puede aceptarse que una per sona a través de un Contrato de Arrendamiento pretenda ob tener ganancias indebidas.

1.- CONVENIENCIAS Y DEFECTOS.- En su época la Ley de - Congelación de Rentas se encontraba plenamente jus- tificada. En aquel entonces fueron favorecidas --- aproximadamente dos millones de personas o sean --- cuatrocientas mil familias inquilinas en la Repúbli ca Mexicana. Con el transcurso de los años, la con gelación ha sufrido las lógicas transformaciones, - al crearse multifamiliares, viviendas de interés so cial y otros centros habitacionales, aún cuando no - han representado todavía ni el diez por ciento de - las necesidades del Distrito Federal, si ha dismi- nuido en parte dicho problema. En la actualidad, - aproximadamente cerca de 65 mil viviendas o departa mentos se encuentran bajo el régimen de renta conge lada.

2.- PROBLEMAS QUE HA CAUSADO.- El problema de la congelación de rentas ha originado un conflicto entre -- los arrendadores y los arrendatarios. Los prime-- ros se sienten víctimas del Decreto en virtud de -- que se creen gravemente lesionados en sus intereses, en cuanto limita más que la Constitución la propiedad y detiene el desarrollo de la misma, así como - el crecimiento habitacional.

Por su parte, los inquilinos que se pueden clasificar en tres grupos:

- a) Empleados del gobierno o particulares, obreros no calificados, personas de clase media de escasos recursos.
- b) Otras familias, hasta con solvente situación económica pero que se ven beneficiadas por la congelación de rentas.
- c) Familias que valiéndose del Decreto de Congelación de Rentas, hacen verdaderos negocios a -- través del subarriendo.

3.- DEPRECIACION DE LA PROPIEDAD RAIZ.- Según datos obtenidos de la Unión de Propietarios, se demuestra - que las zonas donde predominan las rentas congeladas el valor de la propiedad se ha depreciado considerablemente, pues no puede compararse en la realidad el precio por metro cuadrado en una zona donde haya inmuebles bajo el régimen de rentas congeladas, con otra zona donde no existe limitación a la propiedad privada

Otra de las consecuencias que ha originado el Decreto de Congelación de Rentas, es la merma que sufre el fisco del Distrito Federal, por todos aquellos inmuebles que se encuentran bajo el régimen de renta congelada, ya que, una de las formas de tributación se basa en cuanto a la renta pactada, obteniéndose por los inmuebles bajo el régimen de rentas -- congeladas por concepto de impuesto cantidades en la actualidad ridículas.

4.- INDEBIDA CONFUSION DE LOS TERMINOS
RESCISION Y TERMINACION

Indebidamente el Decreto de Congelación de Rentas, utiliza como sinónimos los términos "Rescisión" y "Terminación", lo que jurídicamente son totalmente diferentes, e inclusive, producen diferentes consecuencias jurídicas.

La Rescisión opera por virtud del incumplimiento de las obligaciones por cualesquiera de las partes, -- hecho que dá nacimiento a la causal de rescisión para la otra parte; en apoyo a lo aquí manifestado, -- el Artículo 1949 del Código Civil vigente para el Distrito Federal al efecto ordena: "La facultad de suspender las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere con lo que le incumbe." --

"El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o LA RESOLUCION DE LA OBLIGACION, con el -- el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando este resultare imposible."

Por su parte el concepto terminación, podría considerársele como el género, ya que el Código Civil en su Artículo 2483, al hacer referencia a las diversas formas de terminación del Contrato de Arrendamiento incluye dentro de éstas en su Inciso IV a la rescisión.

Además, en la rescisión el perjudicado por el incumplimiento de la obligación, además de la resolución del contrato tendrá derecho al resarcimiento de daños y perjuicios causados, lo que no opera en forma general en la terminación del contrato de arrendamiento.

5.- INCONSTITUCIONALIDAD DEL DECRETO

Existen vicios inconstitucionales genéricos en el Decreto, así como específicos en su articulado, destacándose como una de las inconstitucionalidades generales la violación al Artículo 13 de la Constitución General de la República, que en lo relativo -- textualmente ordena: "Nadie puede ser juzgado por leyes privativas ni por tribunales especiales".

Para que toda ley o Decreto como es el caso, bien sea que emane del órgano Legislativo o acto del Ejecutivo, para que cumpla con el Artículo 13 Constitucional debe cumplir con las características de una ley, es decir, debe ser general, impersonal y abstracta; en el caso, se trata de una ley privativa, ya que es personal y concreta sobre un determinado número de propietarios de bienes inmuebles, y no rige para los demás propietarios que destinen su inmueble a la misma finalidad o sea el arrendamiento de la cosa.

El Decreto, no reúne la característica de toda ley consistente en la generalidad, ya que sólo es aplicable en sentido particular, adoleciendo por otra parte de la característica de impersonalidad por aplicarse sólo a un número determinado de personas, siendo éstos los propietarios de los inmuebles a que se refiere el comentado Decreto.

Dentro de los vicios de inconstitucionalidad de que adolece su articulado, se destaca el Artículo 3 de dicho Decreto, ya que según sus términos los locales destinados a fines comerciales o industriales se verán afectados a congelación de rentas, independientemente del sujeto que celebre el contrato de arrendamiento, es decir, congela las rentas en base a la finalidad de su uso, lo que constitucionalmente no puede concebirse, ya que suponiendo que en la época en que se emitió y publicó el Decreto el inquilino suscriptor del contrato de arrendamiento ha ya tenido una actividad comercial o industrial en el local arrendado, y que por una causa u otra dicho contrato haya terminado, al celebrarse nuevo contrato de arrendamiento con diversa persona física o moral el local debe gravarse con una renta congelada además de dedicarse a la industria o comercio, limitación a la propiedad privada que no fija la Constitución General de la República en su Artículo 27 Constitucional.

6.- NECESARIA LEGISLACION SOBRE LA VIVIENDA

En nuestro País, existe un elevado déficit de vivienda, por otra parte, una excesiva demanda de personas que necesitan de ellas, ya que por los escasos

recursos económicos carecen de casa propia, por lo que se ven en la imperiosa necesidad de adquirir -- una en arrendamiento o bien tratar de conseguir una en calidad de propietario generalmente celebrando operaciones de compra-venta con la modalidad de plazos.

Esta considerable proporción entre el escaso número de viviendas y el mayoritario número de personas, origina las elevadísimas rentas que pagan personas que no les queda otra solución más que adquirir en arrendamiento un inmueble que les sirva de hogar; los que disfrutan de mejores recursos económicos y que pueden adquirir en propiedad algún inmueble, sufren la explotación de quienes se dedican a este tipo de operaciones, generalmente las inmobiliarias, obteniendo ganancias excesivas en las casas o condominios que ofrecen al público en general. Aunque, como se ha mencionado anteriormente, el FOVISSSTE y el INFONAVIT con el propósito de que la clase trabajadora pueda adquirir a precios módicos un lugar -- que le sirva de casa habitación, es incuestionable que dichos organismos ni remotamente alcanzan a satisfacer una considerable suma de la necesidad de vivienda en México.

Dentro de la nueva legislación que se sugiere, consideramos necesario que en el Código Civil vigente -- en el Contrato de Arrendamiento, se establezcan toques máximos de arrendamiento por zonas, pues consideramos de beneficio social dicha medida, pues una persona de escasos recursos económicos que por esa razón tenga que escoger una zona de idéntico estrato, no puede competir con una persona con capacidad económica mayor a cuyo alcance están las zonas de mayor plusvalía, siendo que el Código Civil vigente

trata por igual a toda el área metropolitana, especulación que debe limitarse y acabar con las injusticias de que siempre son víctimas las personas que por una u otra razón tienen necesidad de vivir en el Distrito Federal.

Podría decirse que la regulación que proponemos para que el Código Civil reglamente el arrendamiento por zonas, y que la crítica que hacemos de ley privativa al Decreto de Congelación de Rentas, sea -- aplicaría a la medida que proponemos y por lo tanto se trataría de un Ordenamiento inconstitucional; -- pensamos que no sería el caso en virtud de que desde nuestro punto de vista el problema de la vivienda en México es de interés social, por lo tanto, -- conforme al Artículo 27 de la Constitución General de la República, la propiedad privada en México debe limitarse a las normas que dicten el interés público o social. Por otra parte, se proponen reformas al Código Civil que tendría una aplicación de -- carácter general, para todos aquellos que se ubicaran en la hipótesis que dicho Código establezca, -- contrariamente al Decreto que sólo se aplica a un reducido número de personas.

7.- OBSOLETA VIGENCIA DEL DECRETO

Como brevemente lo apuntamos en capítulo anterior, -- el Decreto de Congelacion de Rentas fue necesario y benéfico económica y socialmente, ya que pretendía -- solucionar problemas en una época, en un lugar de -- determinado y circunstancias imperantes en ese entonces, por la recién terminada Segunda Guerra Mundial.

En la actualidad, debido a que han variado las circunstancias, el Decreto debe derogarse en virtud de que a los propietarios de los inmuebles afectados - por él, sufren graves perjuicios económicos ya que económicamente no es rentable y por otra parte para los arrendatarios, aunque pagan módicas sumas por concepto de renta, a cambio de esto, tienen en -- arrendamiento inmuebles donde en algunos casos carecen de los servicios más indispensables, y en otros en que cuentan con dichos servicios éstos son realmente poco funcionales, llegando inclusive al grado de poner en riesgo su vida por la ruinosa situación en que se encuentran los edificios, esto debido a - que generalmente, el propietario hace caso omiso a conservar el edificio así como la funcionalidad de los servicios, debido a que como se dijo no es rentable en virtud de que el mantenimiento y los servicios tienen mayor costo que lo que percibe de rentas.

CAPITULO V

PROBLEMAS DEL DESARROLLO URBANO EN MEXICO Y SOLUCIONES QUE SE PROPONEN

Introducción.

- 1.- Especulación.
- 2.- Fraccionamiento Prematuro de Terrenos.
- 3.- Zonificación.
- 4.- El Minifundio Urbano.
- 5.- Carencia de Controles efectivos por parte del Estado.
- 6.- Soluciones que se proponen:
 - a) Financiamiento.
 - b) Construcción de Zonas Habitacionales.
 - c) Patrimonio Familiar.
 - d) Topes Máximos a la Renta.

CAPITULO V

PROBLEMAS DEL DESARROLLO URBANO EN MEXICO Y SOLUCIONES QUE SE PROPONEN

INTRODUCCION

México es uno de los países con mayor tasa de crecimiento de población urbana, este crecimiento poblacional se ha manifestado en la multiplicación espectacular del número de centros urbanos particularmente los de mayor tamaño. La población y las actividades se han concentrado en muy pocos centros y particularmente en la Ciudad de México que ha generado una población metropolitana que abarca el Distrito Federal y una parte del Estado de México. Esta gran metrópoli, una de las que crece más rápidamente en el mundo, es el caso más intenso del proceso de metropolización, independientemente de que en diferentes partes de la República se levanta el rápido crecimiento de otras zonas que absorben incontables localidades rurales circunvecinas, que durante su expansión física se han integrado al núcleo urbano central.

Otro aspecto del proceso de urbanización en México es la persistencia de una elevada dispersión de la población rural, careciendo no sólo de los servicios más necesarios, sino de la posibilidad de que a corto plazo puedan ser dotados de ellos.

El crecimiento de la población urbana tiene variadas y complejas consecuencias. Una de las más patentes es la necesidad creciente de terrenos que para construir vivien

das, industrias, comercios, servicios, la vialidad y los espacios públicos que requiere la población urbana para satisfacer sus diversas necesidades. Ante esta necesidad, pocas veces satisfecha en las poblaciones urbanas, la gran mayoría de la población se ve obligada a segregarse en la periferia de las ciudades, que se caracteriza por la escasez de servicios públicos, irregularidad en la tenencia de la tierra, viviendo en precarias condiciones de habitabilidad. Esta marginación urbana es resultado entre otros factores de las grandes deficiencias con que opera el mercado de tierras urbanas, particularmente en lo que hace a su oferta, por lo que ante este panorama destacamos como factores que afectan nocivamente el desarrollo urbano los que a continuación nos referimos:

1.- Especulación.- Esta se produce por quienes compran lotes con la única finalidad de revenderlos a un precio mucho más elevado, ganando la plusvalía urbana de los mismos, sin haber incorporado a ellos ningún esfuerzo productivo, lo que en muchas de las ocasiones realizan sin incorporar previamente los mínimos servicios indispensables, o una infraestructura tendiente a ese fin; facilitándoseles la obtención de ganancias excesivas por la creciente demanda de casas-habitación, que aunada al alto número de personas de escasos recursos económicos, adquieren dichos terrenos sin los más elementales servicios y sin una seguridad jurídica en la tenencia de la tierra.

2.- Fraccionamiento Prematuro de Terrenos.- Es el caso de la oferta artificial de los mismos, la que se produce cuando se subdividen importantes extensiones de terreno para venderlas en lotes en zonas que no corresponden a un crecimiento lógico de dichas áreas, sino que generalmente por motivos de oportunidad y especulación son realizadas generalmente --

por intermediarios en este tipo de actividades.

- 3.- Zonificación.- Esta existe en las áreas urbanas, favoreciendo la baja oferta de terrenos para grupos de medianos y escasos recursos y oferta excesiva de terrenos para grupos o personas de altos ingresos económicos.
- 4.- El Minifundio Urbano.- Estos consisten en la existencia en áreas ya urbanizadas de lotes en los cuales no pueden hacerse construcciones, bien sea para vivienda popular o residencial, centros industriales o comerciales.
- 5.- Carencia de Controles Efectivos por parte del Estado.- No existen en la realidad medidas que impidan la venta de lotes sin los requisitos urbanísticos, así como los servicios previamente instalados y ausencia total de un control de precios en los lotes urbanizados.

Los anteriores factores, consecuencia de las circunstancias en que se desarrolla urbanísticamente el País, impiden un adecuado crecimiento y favorecen especulaciones generalmente en perjuicio de la clase económicamente débil, por lo que proponemos se tomen medidas tendientes a resolver el problema urbanístico y habitacional de nuestro País, mismo que se acentúa en todas aquellas ciudades con alto índice poblacional.

6.- Soluciones que se proponen.- Como medidas para hacer frente al problema habitacional en México proponemos las siguientes:

- a) Financiamiento.- En virtud de que el Estado es quien ahora presta los servicios de banca y crédito, proponemos que a través de las diversas instituciones bancarias, ahora estatizadas, se proporcione crédito barato para que la población pueda adquirir viviendas en condominio.

- b) Construcción de zonas habitacionales.- Independientemente de los organismos que se dedican a la construcción de centros poblacionales, sugerimos que además el Estado construya zonas habitacionales para cualquier persona -- que desee adquirirlos, ya que es elevado el número de la población que no pertenece a ninguno de los organismos por medio de los cuales -- pueda adquirir casa, por lo tanto, es indispensable que para ellos el Estado realice dichas zonas habitacionales.

- c) Patrimonio familiar.- Se propone que las casas adquiridas por la población con financiamiento estatal o bien adquirida en los centros poblacionales construidos por dicho Estado, se constituyan como patrimonio familiar, -- y que simultáneamente al pago de dichas casas, no se causen impuestos hasta su total liquidación, es decir, no percibir el Estado ningún -- derecho o impuesto mientras dure el crédito.

- 28
- d) Topes Máximos a la Renta.- Como lo expusimos brevemente con anterioridad, fijar topes máximos por zonas en el área metropolitana, estableciendo rentas móviles según los valores existentes, pero que esa movilidad no exceda del tope máximo de impuestos en la zona.

CONCLUSIONES

PRIMERA: Uno de los principales problemas que afronta la República Mexicana, es el de la vivienda, debido a la elevada tasa demográfica de crecimientos y a la mínima construcción de habitaciones.

SEGUNDA: Debido a la agravación del problema de falta de viviendas en nuestro país, en los últimos años la vivienda ha recibido una -- prioridad que antes no tenía, y se han establecido mecanismos insti tucionales para hacer frente a esta dramática necesidad.

TERCERA: Los organismos estatales creados para afrontar el problema de la vivienda, ni remotamente han solucionado el problema en - un porcentaje satisfactorio, esto debido a que algunos se concretan única y exclusivamente a resolver el problema habitacional de sus - agremiados, y otros, no cuentan con los medios suficientes para ha- cer frente al problema de la vivienda.

CUARTA: Según el Código Civil vigente habrá arrendamiento cuando - se conceda el uso o goce temporal de una cosa, pagando a cambio por ese goce o uso un precio cierto.

QUINTA. El Decreto de Congelación de Rentas dictado por el Ejecu tivo en el año 1948, obedeció a circunstancias económico-sociales - de esa época, y por el cambio de las circunstancias por las que fué dictado, su vigencia actual además de inoperante es injusta y limi- tativa de la libre circulación de la riqueza. El Decreto de Conge- lación de Rentas dictado por el Ejecutivo, además de ser obsoleto - en la actualidad, tiene vicios de inconstitucionalidad por no ser ge neral, impersonal y abstracto, es decir, solamente se aplica a un - reducido número de personas no alcanzando a todas aquellas que se - encuentran en la misma situación jurídica que a las que se les apli ca el Decreto, su inconstitucionalidad radica en que viola el artí- culo 13 de la Constitución General de la República por tener el ca- rácter de una ley especial.

SEXTA: En nuestro país, en el mercado de tierras urbanas, existen-

especulación desmedida, fraccionamiento prematuro de terrenos - sin las obras de infraestructura necesarias, zonificación, mini fundio urbano y carencia total de controles por parte del Estado, afectando estos factores nocivamente el desarrollo urbano, - con perjuicios generalmente para las clas-s menesterosas.

SEPTIMA: Para aligerar el problema de la vivienda en México es - necesario tomar medidas por parte del Estado, entre las que esen - cialmente deben incluirse:

a).- Un financiamiento por parte de la banca estatiza- da, tasas bajas de interés para que la población pue- da adquirir o construir viviendas, acompañando la -- exención de todo tipo de impuesto a la vivienda mien-- tras tanto perdure el crédito.

b).- Construcción por parte del Estado de zonas habita - cionales, independientemente de otros organismos que - se dedican a tal fin, ofreciendo en venta dichas habi- taciones a cualquier persona, sobre todo a aquellas -- que no puedan adquirir alguna por no pertenecer a orga - nismos que faciliten su adquisición.

c).- Las habitaciones que los particulares adquieran en los centros poblacionales construidos por el Estado o - en otro lugar con financiamiento estatal, deben consti- tuirse en patrimonio familiar.

d).- Debe modificarse el Código Civil en lo referente - al contrato de arrendamiento, o bien, dictarse una ley inquilinaria, ya que así lo exigen las innegables situa - ciones que imperan en el país, debiendo contener dicha - legislación topes máximos por zonas en el área metropo- litana, permitiendo rentas móviles según los valores, - pero que esa movilidad nunca rebase al tope máximo.

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

- 1.- Censo de Población y de la Vivienda del año de 1939.
- 2.- Censo de Población y Vivienda del año 1950.
- 3.- Censo de Población y Vivienda del año 1960.
- 4.- Constitución General de la República.- Editorial Porrúa, S.A. 1979.
- 5.- Código Civil para el Distrito Federal.- Editorial Porrúa, S.A. 1977.
- 6.- Decretos de Congelación de Rentas.
- 7.- Ley Federal del Trabajo.- Editorial Porrúa, S.A., México-1980.
- 8.- Ley del Instituto Mexicano del Seguro Social.- Consultada en el Diario Oficial de la Federación de 12 de marzo de 1973.
- 9.- Ley del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores.
- 10.- Bazarte Cerdán Willebaldo.- Leyes del Inquilinato para los Estados y Territorios de la República Mexicana.- Ediciones Botas.-
- 11.- Borja Soriano Manuel.- Teoría General de las Obligaciones.- Editorial Porrúa, S.A.

bibliografía...

- 12.- **Rojina Villegas Rafael.- Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, Editorial Porrúa - 1971.**
- 13.- **Rojina Villegas Rafael.- Compendio de Derecho Civil, Tomo III.- Editorial Porrúa - 1971.**
- 14.- **Serra Rojas Andrés.- Derecho Administrativo.- Tomo I.- Impresora Galve, S.A.- 1972.**
- 15.- **Ley del Instituto Nacional de la Vivienda.**
- 16.- **Dirección General de Estadísticas.- Secretaría de Comercio.**
- 17.- **Departamento de Desarrollo Urbano y Vivienda del INFONAVIT.**
- 18.- **Dirección General de Documentación e Informe.- Presidencia de la República.-**