

24/454

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO



El Interés Social en el Contrato de Arrendamiento
de Inmuebles para Habitación y Comercio.

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :
Edel Vázquez Díaz

MEXICO, D. F.

1982.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

I N D I C E

	P a g i n a
INTRODUCCION	I - V
CAPITULO PRIMERO: INTERESES QUE CONCURREN EN EL CON- TRATO DE ARRENDAMIENTO.	
a).- Interés privado	1
b).- Interés general	3
c).- Interés social	4
d).- Interés público	5
e).- Interés jurídico	6
CAPITULO SEGUNDO: ECONOMIA Y ARRENDAMIENTO.	
a).- La inflación	9
b).- Alquileres	14
c).- Relación entre el alquiler y la inflación	16
d).- Unidad del problema de la tenencia de la tierra	17
e).- Caso concreto	27
f).- Sus efectos	30
CAPITULO TERCERO: EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.	
a).- El arrendamiento: un conflicto permanente	34
b).- Derecho personal	39
c).- Derecho real	42
d).- El derecho real en el Código Civil: la potestad del hombre frente a las cosas en el Código Civil para el Distrito Federal	45
e).- Naturaleza jurídica del derecho del arrendatario	55
f).- Datos estadísticos	60

TITULO CUARTO: EL INTERES SOCIAL EN EL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA HABITACION Y COMERCIO.

.- El contrato de arrendamiento y el espacio económico.	63
.- Efectos sociales de la privatización de la renta	72
.- La socialización de la renta	79
CONCLUSIONES	82
BIBLIOGRAFIA	87
DICE	

INTRODUCCION

INTRODUCCION

Uno de los principales problemas con que se encuentra el habitante de la ciudad de México es el inquilinario. Existen multitud de causas que motivan inquietud tanto del arrendador como del inquilino. El arrendador que ve mermado su capital con el alza en los materiales de construcción. El inquilino que sufre los estragos en sus ingresos por el aumento de la renta. Cada uno de ellos trata de solucionarlo a su manera y viendo siempre sus intereses. Unos y otros se vuelven antagónicos.

En realidad el problema de la vivienda no puede ser tratado como un problema sectorial. Implica mucho más. Es un problema social es un problema moral, es un problema nacional que tiene que ser atacado en sus raíces; con legislaciones apropiadas a la realidad. Cuántas veces no nos hemos encontrado con desplegados en los periódicos que aluden a este tema: "escases de vivienda"; "criminal aumento de la renta"; "vivienda digna para cada mexicano", etc, etc. Todos opinan, todos solucionan, todos tienen algo que decir. Pero siempre atacan el problema en forma superficial, y las soluciones que proponen, al tiempo, no solamente se vuelven inoperantes, sino que agravan más el problema habitacional.

En incremento en la construcción de casas de alquiler no solo lo resolvería el problema de falta de viviendas en la ciudad --que ya es crítico-- sino que acabaría con el encarecimiento de las rentas, los abusos, fraudes e invasiones, y además, abatiría el desempleo. Esta es una solución que se ha manejado desde siempre y que --tampoco ha terminado con el problema. No deja de ser una utopía. De ser cierto, a la fecha ya se habría terminado con el problema habitacional y el desempleo.

Ahora cabe la siguiente pregunta: ¿y el espacio donde se van

a construir las viviendas? Ya no hay espacio barato; siendo el espacio factor económico de la sociedad, es base fundamental para considerarlo como elemento substancial en las soluciones que se dicten para acabar con el problema habitacion.

Es lógico que con el empleo de mano de obra para la construcción de las viviendas se acabe con el desempleo. Momentáneamente, No-siempre se van a estar construyéndolas.

La solución debemos buscarla en otro lado.

Es el espacio económico el que encarece la renta; el que agrava el problema habitacional.

La tierra ha sido y será siempre uno de los principales problemas que dá motivo para las desavenencias sociales, y que han motivado varias revoluciones.

El problema principal que genera la tenencia de la tierra, ha sido tratado a la ligera jurídicamente. No se le ha dado el enfoque real y adecuado -al menos para los dedicados al alquiler- y mucho menos se ha estructurado un marco jurídico a su naturaleza.

Hay objetos que pueden ser aumentados y reproducidos por el hombre. La riqueza es producto del quehacer humano. La naturaleza no puede ser aumentada a voluntad del hombre. Es riqueza la construcción la vivienda en sí, el edificio. Es naturaleza el espacio sobre la - que se construyó la vivienda, el edificio. Por tanto, no puede decirse que ambos son productos del hombre. Uno hizo el edificio sobre el espacio económico que la naturaleza le dió. Y este espacio no puede ser aumentado por el hombre.

Aquí es precisamente donde radica la solución al problema habitacional. Cuando se legisla sobre el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, no se toma en cuenta que existen dos objetos diferentes que se dan en arrendamiento. Uno, el inmueble, la casa, la vi

vivienda, el edificio en sí. El otro, el espacio, esa porción de naturaleza que no puede ser aumentada y sobre la que está construida la casa, la vivienda, el edificio. El primero se deteriora por el transcurso del tiempo y el uso, y decididamente tiene que concluirse que su valor tiende -o debe tender- a disminuir. En cambio el espacio -económico, o porción de la naturaleza va subiendo de valor siempre. Todo el tiempo. Así las cosas, como el contrato de arrendamiento -- asimila los dos objetos, el alquiler va aumentando, conforme vaya -aumentando el valor del espacio económico, sin importar las condiciones de la casa, vivienda o edificio construido. Se toma solamente -en cuenta el aumento del valor del espacio económico a el deterioro de lo alquilado ya sea casa o edificio. Y así tenemos que el alquiler va in-crescendo.

En cambio si se legislara teniendo en cuenta los dos objetos mencionados, tendríamos que el propietario percibiría una ganancia -de acuerdo a la inversión efectuada. Esto es, que en un tiempo razonable habrá recuperado su inversión, y habrá obtenido cierta ganancia. Y como las condiciones del inmueble (casa) habrá sufrido deterioros por el desgaste natural del tiempo y uso, el alquiler o renta forzosa mente tendrá que bajar, por no responder ya a las anteriores condiciones.

Ahora bien, ¿quién se debe beneficiar con el aumento del valor del espacio económico?.

Hasta ahora y en base a la legislación civil, es el particular quien se beneficia con el aumento del valor del espacio económico. Por ello es necesario legislar , para que el beneficio sea para la sociedad. Que ese aumento sea repartido entre todos. Que el beneficio sea social. Que no sea nomás para unos cuantos. Porque la privatización de la renta fundiaria causa nefastos perjuicios a la sociedad, que

es en última instancia quien le da mayor valor al espacio. Porque de nada valdría el mayor esfuerzo de un propietario de un terreno, para darle mayor valor, si ese terreno se encuentra en una zona desértica y sin vías de comunicación. Y lo contrario, aun cuando un propietario no efectue mejoras a un terreno, bien ubicado, no por ello deja de valer más o menos que el de junto.

Con lo anterior se está dando a demostrar que no es el propietario el que diabólicamente tiende la trampa para quedarse con los beneficios de la privatización de la renta fundiaria. No, es el orden jurídico el que debe ser cambiado. Pero no dictando leyes de congelamiento de rentas o prorrogando los contratos existentes, que tan nefastos resultados y consecuencias ha generado, y que por obra y gracia de la misma, las otroras colonias de lujo, la Roma, la Juárez, el centro de la ciudad, se encuentren convertidas en muladares, en centros de corrupción y promiscuidad, que dan un aspecto de estancamiento en el desarrollo urbano, y que no corresponde a la imagen que una sociedad debe tener cuando se está en vías de desarrollo. Tampoco se está en favor de los arrendadores, que manifiestan que rentar viviendas ya no es negocio, por los impuestos tan excesivos que les impone el Estado, que mientras exista la amenaza del congelamiento o control de rentas por parte del Estado no construirán más viviendas de alquiler, que, en suma, se les deje en paz para que florezca su negocio y puedan vivir de sus rentas, y que los efectos del control de rentas en los países que la tienen (Austria, Estados Unidos, Francia, Inglaterra y Suiza) son: escases de vivienda en forma perpetua, inmovilidad en la venta de inmuebles, provocación de la destrucción paulatina de la vivienda; termina con los incentivos de la construcción de casas de alquiler, y que, en fin que la mejor manera de agravar la escases de viviendas es contro

lar las rentas. En síntesis, que la solución es que haya muchas viviendas, pero que nadie va a construir, mientras exista la amenaza de una legislación que controle el precio de la renta, y que con la teórica finalidad de proteger al inquilino, convertida al contrato de arrendamiento de inmuebles, en una fuente de conflictos y de pérdida económica para los propietarios.

Es una legislación con apego a la realidad la que debe venir a solucionar el problema habitacional.

CAPITULO PRIMERO

INTERESES QUE CONCURREN EN EL CONTRATO DE
ARENDAMIENTO.

Hay expresiones que dentro de una conversación que entendemos sin ninguna dificultad en el momento mismo de oírlas; si alguien oye, por ejemplo, decir que fulano tiene interés en adquirir una casa, o que mengano está interesado en el movimiento bursátil, o que nosotros mismos tenemos interés en ver determinada película, de inmediato sabemos qué es lo que significan las expresiones "tener interés o estar interesado"; pero tratar de definir la palabra interés en esta acepción, es poco menos que imposible. Pudiera decirse que el interés es la disposición de nuestro ánimo hacia determinada cosa, por el provecho, por la utilidad, por el beneficio, por la satisfacción que esa cosa nos pueda reportar, o simplemente por el perjuicio o el daño que tratamos de evitar. ¹

De lo anterior se puede afirmar, que el interés es un sentimiento y como tal, subjetivo, personalísimo, casi imposible de ser definido y - menos aun demostrado directamente. ²

No obstante lo anterior, se ha reconocido al interés como el beneficio que le reporta a una persona el efectuar algo; es la utilidad, la ganancia o el provecho que se obtiene de una situación; incluso podría pensarse que hasta de una mala acción se consigue un provecho: un robo por ejemplo.

Existe una gran variedad de intereses dependiendo del punto de vista o de la situación en que se encuentren el o los individuos. Así tenemos que hay intereses morales, intereses sociales, intereses personales, sectoriales, nacionales, públicos, generales, jurídicos, etc.

¹ Diccionario de Derecho Usual, G. Cárdenas, Editorial Omba, Buenos Aires, Argentina, 1968.

² Idem.

De todos los intereses mencionados, únicamente se tomarán en cuenta los siguientes:

INTERES PRIVADO

Esta forma de interés se puede definir como la conveniencia individual de una persona frente a otra,³ por ejemplo, el bien de un particular contrapuesto al de la colectividad; en cierta manera, este tipo de interés nos sitúa en el terreno del egoísmo.

Ha sido sumamente criticada esta forma de interés a virtud de que en la actualidad ya no cabe hablar de él, debido al crecimiento de las urbes, por la profunda transformación que los pueblos han experimentado a consecuencia de su desarrollo social y económico, y que ha hecho que el mundo se vea envuelto en una pugna de valores: el valor individual frente al valor general.⁴

Se ha visto que a veces un interés personal exagerado tiende a provocar un descontento general, y esto puede desembocar en una revolución de tipo social. Forzosamente el interés personal debe estar subordinado al general, pues todas las relaciones de los particulares influyen en este último. Al individuo, ya sea que obre por interés propio o como miembro de la sociedad y en interés común, no puede dejársele de considerar como miembro de la colectividad. Todo se debe mover para un fin, y ese fin no debe ser más que el bien general. De ahí que en la Exposición de motivos del Código Civil del Distrito Federal se exprese: "es completamente infundada la opinión de los que sostienen que el Derecho Civil debe ocuparse exclusivamente de las relaciones entre particulares que no afec-

3 Diccionario de Derecho Usual, G. Cabanellas, Editorial Omeba, Buenos Aires Argentina, 1968.

4 Exposición de Motivos del Código Civil del Distrito Federal vigente Edit. Porrúa, México, 1979.

ten directamente a la sociedad, y que, por tanto, dichas relaciones deben ser reguladas únicamente en interés de quienes los contraen. Son poquísimas las relaciones entre particulares que no tienen repercusión en el interés social, y que, por lo mismo, al reglamentarlas no deba tenerse en cuenta ese interés. Al individuo, sea que obre en interés propio o como miembro de la colectividad, sus relaciones jurídicas deben reglamentarse armónicamente y el derecho de ninguna manera puede prescindir de su fase social". 5

INTERES GENERAL

Es la conveniencia de la mayoría frente al egosimo de cada cual, que ha de prevalecer en caso de conflicto de intereses entre el individuo y la sociedad, entre el particular y el Estado como entidad de Derecho Público. 6

El régimen económico dominante de un país se desprende del resultado de la pugna entre el interés privado y el interés general. Un país dominado por el interés privado, dará preferencia siempre al individuo sin importar las consecuencias que pudiera originar tal situación. Es el individuo por el individuo mismo. En cambio, donde impera el interés general, al individuo siempre se le considerará como integrante de la generalidad, nunca aislado, y la decisión que deba darse siempre tendrá el fin de beneficiar la. Ahora bien, dentro del interés general, se toma al individuo sin importar sus cualidades, su situación general (educación, ingresos etc), lo -

5 Exposición de Motivos del Código Civil del Distrito Federal Vigente Editorial Porrúa, México 1979.

6 Diccionario de Derecho Usual, G. Cabanellas, Editorial Günter, Buenos Aires Argentina, 1968.

que no acontece cuando se busque el interés y beneficio social.

INTERES SOCIAL

Este tipo de interés está íntimamente ligado con el interés general. El interés general siempre tiene repercusiones sociales. Aunque entre ambos intereses existen diferencias substanciales. En el interés social se toma primordialmente las características del individuo para mejorar su condición. En aras del interés social se trata de igualar a los económicamente desiguales, de impedir la explotación de las clases humildes asalariadas, de no tratar de igual a igual a quienes por su naturaleza, educación y distribución de riqueza, son diferentes. En síntesis, en el interés social se tiende a repartir mejor las riquezas a fin de reparar las injusticias sociales, tomando como base las cualidades de cada cual, no para elevar una sobre la otra, sino para que de acuerdo con ella, tender a su nivelación.

Ya los legisladores del Código Civil para el Distrito Federal vigente intuían que algo no funcionaba, o que en todo caso, las medidas que se habían adoptado para el progreso racional no funcionaron, porque el mal endémico no se había remediado. Que se tenía forzosamente que decidir entre la cuestión individual y el interés social; no como una mera descripción de la realidad, sino tomando las armas adecuadas y actualizar el Código a la realidad. En su exposición de motivos manifiestan su inquietud al decir: "la necesidad de cuidar de la mejor distribución de la riqueza; la protección que merecen los débiles y los ignorantes en sus relaciones con los fuertes y los ilustrados; la desenfrenada competencia originada por la introducción del maquinismo y el gigantesco desarrollo de la gran industria que directamente afecta a la clase obrera, han hecho indispensable que el Estado intervenga para regular las relaciones jurídico-económicas, relegando a segundo término el no ha mucho tiempo triunfante principio de que la

voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos ". Continúan diciendo: "En nombre de la libertad de contratación han sido inicuamente explotadas las clases humildes, y con una declaración teórica de igualdad se quiso borrar las diferencias que la naturaleza, la educación, una desigual distribución de la riqueza, etc, mantienen entre los componentes de la sociedad. Es preciso socializar el Derecho, porque como dice un publicista: "Una socialización del Derecho será un coeficiente indispensable de la socialización de todas las otras actividades, en oposición con el individuo egoísta, haciendo así nacer un tipo de hombre más elevado: el hombre social". Socializar el Derecho significa extender la esfera del derecho del pobre al rico, del trabajador al propietario, del asalariado al industrial, del hombre a la mujer, sin ninguna restricción ni exclusivismo. Pero es preciso que el Derecho no constituya un privilegio o un medio de dominación de una clase sobre la otra".⁷ Y tienen razón cuando manifiestan: "Las leyes no crean las condiciones del mundo social, no hacen más que expresarlas".⁸

INTERES PUBLICO

Cuando se oye decir que tal o cual Ley es de interés público, rápidamente entendemos que se trata de una Ley no renunciable en perjuicio de alguna persona, aun cuando expresamente se pacte esta situación. Entendemos también, que se trata de una Ley que beneficia a determinado núcleo de personas. Al Estado le interesa proteger a determinados núcleos sociales. Por ello el artículo 6o. del Código Civil para el Distrito Federal vigente establece que "sólo pueden renunciarse los derechos privados que:

⁸ Exposición de Motivos del Código Civil del Distrito Federal Vigente Editorial Porrúa, México 1979.

no afecten directamente al interés público. El artículo 21 del mismo ordenamiento indica que ningún individuo puede eximirse de las obligaciones que una Ley establece por el interés público, sea cual fuere su situación personal.

Por lo anterior, el interés público se puede definir como la utilidad conveniencia, provecho de un núcleo social determinado. Por ejemplo, La Ley Inquilinaria del Estado de Veracruz publicada el 10 de Septiembre de 1937, declaró de interés público el arrendamiento de casas o viviendas, las destinadas a establecimientos escolares, instituciones de beneficencias o centros sociales de obreros, bajo ciertas condiciones económicas. Esta Ley tendió a beneficiar y a proteger a determinado núcleo social de arrendatarios que reunieren las condiciones allí precisadas.

INTERES JURIDICO

Dentro de la Ciencia del Derecho Procesal, el interés jurídico puede referirse tanto a la causa como al proceso. Es un requisito para la procedencia de la acción, por disposición de la Ley, y porque la doctrina así lo exige. Por ello, dentro de aquella ciencia se presentan dos problemas: qué es el interés jurídico y cómo se prueba o se demuestra éste.

Aquí sólo se tratará de resolver el primer problema, qué es, o en qué consiste el interés jurídico.

En su origen, el interés jurídico se trató de explicar en función del beneficio, la utilidad o provecho que desde el punto de vista pecuniario habría de producir la acción que se intentara. Así por ejemplo, se dijo que era improcedente la acción que se intentara para obtener una declaración de derecho hereditario si la sucesión carecía de bienes que adjudicar al presunto heredero; que hubiera sido ocioso investigar la paternidad de una persona, si el padre era un insolvente; que era inútil intentar una -

acción derivada de un título de crédito, cuyo deudor careciera de bienes con que liquidarlo.⁹

Pero se planteaba la cuestión de que existen acciones que carecen de ese significado pecuniario y no por ello dejan de tener el interés con que se ejercitan. Por ejemplo, liberar a un predio de una servidumbre de luces para evitar la molestia de las miradas impertinentes de los vecinos; las acciones de divorcio cuya solución es el rompimiento del vínculo matrimonial; la pérdida del derecho para ejercer la patria potestad, la declaración de estado de interdicción para la protección de un enfermo mental.

Por lo anterior, la teoría del interés jurídico, explicado desde el punto de vista pecuniario, dejó de tener aceptación y validez para los procesalistas contemporáneos.¹⁰

En la actualidad existe una corriente de opiniones muy marcada que tiende a substituir el concepto de interés, por el de necesidad para la procedencia de la acción, necesidad de evitarse un daño o perjuicio, o para preservar un derecho. Si el deudor no paga, el acreedor se verá en la necesidad de enjuiciarlo para obtener el cobro judicialmente; si la esposa comete adulterio, el marido se verá en la necesidad de demandarle el divorcio. Se entiende que el vocablo es más preciso y amplio que el de interés.

Ahora bien, la acción entraña la función de dos derechos, uno, el de orden civil que las partes discuten entre sí, el otro, el de orden público que los faculta para acudir ante el órgano jurisdiccional en de-

⁹ Guía de Derecho Procesal Civil, R. Pérez Palma, Cárdenas Editor, Mayo Ediciones, México 1970.

¹⁰ Idem.

manda de justicia, en el interés, esto es en la necesidad de acudir a la Autoridad Judicial, se puede referir tanto al derecho de orden civil, como al de orden público. Al primero se le llama interés en la causa, y al segundo interés procesal o en el proceso. ¹¹

El interés o la necesidad para ser eficaz, debe satisfacer dos condiciones: una, estar fundado en derecho y otra ser actual. Al interés fundado en derecho se le llama interés jurídico. Para demostrarlo no hay prueba directa, sino que debe desprenderse como consecuencia natural del derecho mismo que se ejercita y de las pruebas que se aporten para justificarlo. De ellas debe resultar claramente que con el ejercicio de la acción se trata de evitar un daño o de preservar un derecho.

Por lo anterior, el interés jurídico es aquél que se desprende del ejercicio de una acción fundada en derecho que tiende a evitar un daño o a preservar un derecho.

¹¹ Guía de Derecho Procesal Civil, R. Pérez Palma, Cárdenas Editor Mayo Ediciones, México, 1970.

CAPITULO SEGUNDO

ECONOMIA
Y
ARRENDAMIENTO

LA INFLACION

Después de los estragos económicos que motivó la devaluación del peso mexicano, se ha venido sintiendo con mayor rigorismo un alza en el costo de la vida. Sus efectos han causado una desorientación general (tanto en el sector público como en el privado), a tal grado que a principios del año de 1980 entró en vigor una nueva Ley Fiscal, que abrogó la Ley de Ingresos Mercantiles. Esta Ley Fiscal que se denomina Ley del Impuesto al Valor Agregado, ha caído como el golpe de gracia sobre la economía de los consumidores -que en última instancia somos todos- que siempre ha andado tambaleandose. Si de por sí la devaluación produjo una inflación de proporciones casi catastróficas, la creación de esta nueva ley, ha cercenado radicalmente el poder adquisitivo del mexicano. Se han disparado todos los precios a un ritmo frenético, aun a aquéllos que la Ley exenta de su gravación.

Que todos los precios de las mercancías busquen un nuevo nivel luego de la inflación o creación de determinado impuesto, parece lógico. Tanto como le parece a todo el mundo -particularmente a los asalariados- que sean reajustados sus salarios. Pero esta lógica, aparentemente impuesta como la inmediata consecuencia, se resentiría si buscara cada uno de los sectores (precios-salarios) la misma relación que antes existía.

Si así fuera, ¿cuál sería el sentido de esa ley o de esa devaluación?, ¿qué justificaría que -pegado el salto de los nuevos valores- todo siguiera como antes? En este caso, la inflación sería una pura y simple cuestión aritmética.¹² Cambiar todos los valores por una nueva unidad de medida. No tendría más trascendencia que el cambio de un sistema métri-

¹² Alquileros e Inflacion, Hector Raul Sandler G., Edit. Jun S.A. México, 1977.

co; pero en este caso habría sido una operación carente en absoluto de sentido.

Con la inflación, el trabajo tiende a devaluarse. Es decir tiende a ser menos retribuido a través del tiempo y en tanto el proceso siga. En otras palabras, que con el mismo esfuerzo se puede adquirir cada vez menos cantidad de bienes para satisfacer nuestras necesidades.

La devaluación ha contribuido al descubrimiento de una letante realidad. Se consumía más de lo que se producía. Así pues, cuando las Autoridades reclaman un aumento de la producción y especialmente de la productividad, no se equivocan en este pedido. La inflación no es factible o al menos se reduce a niveles aceptables -deja de ser endémica- en una sociedad en que se produzcan los bienes necesarios para satisfacer las múltiples necesidades de sus integrantes. Lo anterior implica dos cosas: trabajar más o más eficazmente, únicas vías para aumentar la producción y la productividad.¹³

Pero es en este punto de las reflexiones en donde visiblemente chocan como contradictorias estas demandas, reconociendo la infatigable capacidad de trabajo de los mexicanos. Todos conocemos a personas que no trabajan lo suficientemente o que cuando lo hacen, laboran con muy escaso margen de eficacia, es decir, de rendimiento útil. No faltarán seguramente, quienes se sientan atrapados por esta nueva visión y comparten totalmente la idea de que la causa de la inflación radica -substancialmente- en este hecho: en verdad la gente es renuente a trabajar.

Ciertas circunstancias cuentan en alguna medida a favor de esta, a mi juicio, exagerada tésis. El índice de desocupación parece ser muy ele

13 Tratado de Economía Agrícola, Edmundo Flores, Edit. Fondo de Cultura Económica, México 1981.

vado; dicho en otras palabras, habría más gente de lo que normalmente puede aceptarse, sin trabajar. A lo que se suma mucha otra gente, que, si bien ocupan un puesto de extremadamente dudosa utilidad; aludimos con ello a la desocupación encubierta. Ambos tipos de personas podrán no producir, pero indudablemente consumen. Y si a lo anterior agregamos a las personas desempleadas, no porque falte trabajo, sino por su impreparación, tendremos que concluir que los sostenedores de la tesis invocada están en lo cierto.

Si nos colocamos en el lugar del trabajador -entendido el término en el sentido más amplio que acepte el vocablo, es decir, no solo incluyendo al trabajador manual o intelectual, sino a quienes toman como esencia de su trabajo la actividad empresarial-, es posible que ante aquellas demandas de más trabajo, se formulen preguntas como éstas: ¿cuántas horas más debo trabajar?, ¿en qué consiste para mí, aumentar la productividad?, en otras palabras, ¿qué debo hacer yo -concretamente- para aumentar la cantidad general de bienes que nuestra sociedad necesita?, ¿cómo debo planificar de aquí en más mi conducta?. Estas son preguntas que difícilmente pueden ser contestadas con una respuesta simple, tal como, por ejemplo, aumentaré mi horario de trabajo, o, desde hoy dejaré este puesto para dedicarme a uno más productivo. Más bien, la experiencia nos ha señalado esto, ante el nuevo hecho, públicamente reconocido (la inflación): uno trata de planificar su existencia con arreglo a la nueva realidad, ya no oculta sino manifiesta, de modo que aquélla lo sea lo menos perjudicial posible.

Se trata de mostrar que, aun admitiendo la falta de un pleno empleo o de su menguada rentabilidad como causa de la baja producción de bienes constitutivos de riqueza y por tanto, siendo legítima la demanda de traba-

jar más y más eficazmente y también tomada como hipótesis una general aceptación de esta teoría, aun en este caso aparece como muy poco viable, al menos de inmediato, una respuesta por parte de aquéllos que deben mejorar la productividad o aumentar la producción.

¿ Qué tipo de respuesta concreta -que entrañe una modificación real de su conducta económica- puede dar ese trabajador mexicano, al que hemos visto trabajando diez o más horas diarias a las que tiene que sumar otro par de horas para viajar del trabajo a su casa y viceversa ?.

¿ Qué tipo de respuesta concreta puede dar el que entiende -cosa no corriente- que es un desocupado encubierto, es decir, una de las tantas personas que ocupa un cargo que le permite retirar una porción de bienes de la riqueza general creada para satisfacer necesidades, sin que -de hecho- contribuya a crearla ?.

¿ Qué tipo de respuesta puede dar, concretamente, quien no tiene trabajo y, convencido de que es bueno para él y su sociedad trabajar, no consigue sin embargo, en qué emplear su esfuerzo bastante tiempo atrás ?.

¿ Qué tipo de respuesta concreta debe dar -finalmente- ese trabajador singular que denominamos empresario, cuya esencial habilidad consiste en congeniar diversos factores de la producción para producir bienes o servicios que no consumirá él, sino el mercado, si advierte que éste resulta deprimido o directamente impenetrable ?.

No parece que ninguno de ellos pueda ser hegemónico en sus decisiones. Más bien parece que su voluntad es mucho más limitada de lo que se supone; que a lo sumo, dado cierto orden económico, tomando como datos una realidad que no gobierna, puede sobre esa base, y tan solo en la medida que esa base lo permita, asumir un determinado comportamiento.¹⁴

¹⁴ Alquileres e Inflación, Hector Raul Sandler G. Edit. Jus S.A. México 1977.

Si ese orden económico -dicho en términos generales- permaneciera exactamente igual, semejantes serán sus comportamientos sin que sean alterados aun en el caso de que -psicológica, ética y decididamente- quisiera cambiarlos de modo radical.

Estas dudas y contrariedades entre lo que -en la hipótesis- se estima necesario hacer y lo posible de realizar, sugiere como enfoque preliminar revisar el orden económico en su conjunto, tratando de descubrir por qué causa él ha dejado de ser rentable. Dicho de otro modo, dónde radica las fuerzas motrices de la inflación para -si existe adecuada decisión sobre ello- erradicarlas. Es posible que el examen lleve a considerar algunos aspectos que exceden el orden económico y que, -en rigor- sin dejar de pertenecer a la realidad global puedan puntualizarse como pertenecientes al orden social, político o jurídico, entre otros.

En ese examen -que procura conocer la realidad tal como ella se manifiesta- debe partirse del supuesto de la posible existencia de una pluralidad de causas impulsoras de la inflación, o deteriorantes de la rentabilidad económica y no buscar denodadamente la casa única. Mas predicar que lo factible sea la existencia de una multiplicidad de causas, no entraña afirmar ni el idéntico valor de todas ellas, ni que se hayan dado contemporáneamente en un preciso instante de la vida del país. Más bien hay que estar preparados a aceptar que, existiendo varias, no son todas ellas de igual entidad; unas pueden reconocer una existencia más antigua que las otras y, seguramente, haberse generado otras posteriores que luego cobraron vida autónoma.¹⁵

A la inflación se la mata eliminando las fuerzas motrices que la generan, lo cual exige el más exacto diagnóstico y una acción conjunta de todo el pueblo que la padece.

15 Alquileres e Inflación, Hector Paul Sondler G. Edit. UNAM, México, 1977.

ALQUILERES

A raíz de la devaluación de la moneda ocurrida en agosto de 1976, y con la puesta a flotación del peso mexicano, y aun con la implantación de la nueva Ley Fiscal del Impuesto al Valor Agregado, se ha sentido una fuerte alza en el arrendamiento de bienes inmuebles. Los caseros han aumentado los alquileres hasta en un doscientos por ciento, motivando con ello que muchos habitantes abandonen sus viviendas para irse a vivir a otras de muy baja calidad, pero con menos rentas. Si el 60 por ciento de la población del Distrito Federal es de arrendatarios, lógico es que el problema de la vivienda se venga recrudeciendo más y más hasta convertirse en un problema insoluble.

Los arrendatarios resienten la inflación, mas se libran de sus efectos perniciosos elevando las rentas de sus viviendas, pero la clase trabajadora -que son los más- los que únicamente cuentan con su fuerza de trabajo, aquellos asalariados que prácticamente viven al día en cuestión económica, no pueden trasladar esos efectos, y tienen que soportar la carga inflacionaria.

Los inquilinos tratan de encontrar una vía, un camino que los conduzca a la solución de sus problemas económicos. Trabajan más del tiempo debido para ganar salario extra; buscan un mejor empleo, doblan turnos; en fin que hacen peripocia y media para lograr una estabilidad económica no alcanzada por la vía legal. Y no se ha alcanzado a pesar de la rimbombante declaración de que la función de la propiedad debe ser social.

La lectura del tercer párrafo del artículo veintisiete Constitucional establece: "La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público."¹⁶ El ar-

¹⁶ La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Edic. Porrúa, México 1980.

título 830 del Código Civil del Distrito Federal vigente impone al propietario de una casa la obligación de gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes. Lo anterior ha bastado a algunos comentaristas para predicar su carácter revolucionario, y para sostener la tesis que, en México la propiedad privada tiene una función social, cuyo efecto es limitar en mucho los derechos del propietario, comparados con el contenido clásico del derecho de propiedad.¹⁷

De hecho no pueden dejar de rastrearse varios artículos en el Código Civil para el Distrito Federal que pretendan materializar aquél principio. El artículo 60. enfáticamente manifiesta que sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente el interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de terceros; el artículo 80. del mismo ordenamiento, que declara que los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos; el artículo 16, que impone la obligación a los habitantes del Distrito Federal de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad; el artículo 17 y 18 que protegen a los individuos de escasa preparación; los artículos 723 al 746 que crean el patrimonio de la familia; los artículos 837, 839, 840, 842 y siguientes hasta el 853 que reglamentan las limitaciones y modalidades a la propiedad. Y merece especial atención el artículo 832 que declara de utilidad pública la adquisición que haga el Gobierno de terrenos apropiados a fin de venderlos para la constitución del patrimonio de la familia o para que se construyan casas-habitación que se destinarán para darlas en alquiler a las familias pobres mediante el pago de una renta módica. Pero todo lo anterior no de-

17 Teoría de la Nacionalización (El Estado y la Propiedad), Konstantin Katzarov, Instituto de Derecho Comparado, UNAM, México, 1967.

ja de ser solo una intención del legislador para remediar una situación que, allá en el año de 1928 era ya insostenible y que se venía arrastrando para convertirse en un problema sin solución, y que de hecho, no se ha resuelto.

Todos los programas habitacionales han fracasado. Si la intención era buena, al poco rato se troca en un mal peor, que agrava lo ya existente. Quizas no se han planteado verdaderas soluciones, sino solo remedios temporales. La solución estriba en considerar como interés primordial la tenencia de la tierra que se dedicará a la construcción de casas destinadas al alquiler. Debe existir una regulación jurídica-económica en el contrato de arrendamiento. Sólo viendo el fondo del objeto del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles se solucionará definitivamente el problema habitacional.

RELACION ENTRE EL ALQUILER Y LA INFLACION

Todo lo anteriormente expuesto da pauta a preguntar:

- ¿ Hay alguna conexión entre el arrendamiento y la inflación ?.
- ¿ Motiva la inflación el alza de las rentas ?.
- ¿ Es causa primordial la inflación para el incremento incesante de las rentas ?.

Decididamente debemos pensar que la respuesta es afirmativa. Si existe una íntima conexión entre los alquileres y la inflación. Lógicamente que la contestación dada, no debe interpretarse como una respuesta que tienda a encasillarse a la inflación como la causa primordial que motiva el alza en los alquileres. No, es solo una causa, primordial si se quiere pero de ninguna manera la única. Existen otras que también son fundamentales que motivan el alza en las rentas, pero que se van entrelazando con la inflación.

Los arrendadores trasladan los efectos de la inflación en los alquileres motivando su alza, y es precisamente en este punto donde existe la re-

lación íntima, es donde inside primordialmente el problema de los inquilinos que serán los soportes de la inflación: trabajarán más, pero les rendirá menos su salario. Se rebajará el poder adquisitivo de la moneda, pero mientras unos tienen en donde echar mano para equilibrar su situación económica y se van librando, otros tienen que afrontar las consecuencias y más aun, sufrirlas: los inquilinos.

La escases de viviendas motiva que haya más demanda que oferta, constituyéndose el negocio de la especulación. Hay más demanda, por lo que los alquileres se ven incrementados en condiciones que no corresponden a la calidad de la vivienda. No sólo en la ciudad, sino en el campo se ve reflejado esta situación. En la renta de una parcela, en la renta de una vivienda para habitación o para un negocio. En todas ellas se siente el efecto de la inflación.

UNIDAD DEL PROBLEMA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

El 30 de diciembre de 1948, a través del Diario Oficial, el pueblo mexicano se enteró formalmente de que, por ministerio de ley, los contratos de arrendamientos de las casas -habitación y los locales -comprendidos en el Decreto- quedaban prorrogados y las rentas congeladas. Con ello quedaba alterado substancialmente -la Ley lo remarcaba expresamente en el artículo 3o transitorio- la libre contratación en la materia. En su lugar un nuevo derecho de fuerte color administrativo energía para regular las relaciones entre propietarios e inquilinos.

Sin embargo no era este el primer antecedente. Ya antes un Decreto había prorrogado los términos contractuales y congelado las rentas. Lo que en su hora se había nombrado como una legislación excepcional, y por lo tanto provisoria, comenzaba a adquirir caracteres de permanencia.

A la fecha no son pocos los contratos que aun permanecen prorrogados

en sus plazos y congelados en las rentas y, desde ese entonces, han pasado más de treinta años.

Pero aquí lo más importante. Ocurrida la devaluación del peso, síntoma inequívoco de la inflación ya existente en aquel entonces, aun galopante con la entrada en vigor de la nueva Ley Fiscal, la voz pública se alza haciendo eco a la necesidad de reajustar los alquileres y aun de acabar - con los que subsisten prorrogados y congelados. Asimismo otra voz pública se alza demandando una nueva intervención del gobierno para que ponga coto a tales demandas. Por un lado los arrendadores, por el otro los inquilinos.

Este hecho -la necesidad de reajustar y descongelar los contratos de arrendamientos, y la intervención mediante la solicitud de un sector público del gobierno, para que ponga un alto al alza indiscriminado de las rentas- es el que prueba el comienzo de la crisis de la relación arrendaticia libremente acordada. Pero además, todo esto, no es más que un síntoma de un problema mucho más profundo: la disfuncionalidad del sistema de propiedad del suelo.

Como dato muy interesante, se puede destacar que a mediados de 1976, se observó una sugestiva alza de precios en diferentes artículos, particularmente domésticos y los destinados a la construcción. Había pues, en marcha un proceso inflacionario que terminó con la devaluación de la moneda.

Ahora bien, haciendo un análisis del Código Civil del Distrito Federal, que ya ha cumplido más de cincuenta años, y esto constituye la oportunidad de hacer un balance. En la exposición de motivos, los legisladores enfatizaban que buscaban integrar un Código Privado Social. Las revoluciones sociales del presente siglo han provocado una revisión completa de los principios básicos de la organización social y han echado por tierra dogmas tradicionales consagrados por el respeto secular.¹⁸

Este cambio tan profundo a nivel universal, pero particularmente ocurrido en México, premonitorio en muchos aspectos a partir de los acontecimientos de 1910, y en buena medida consagrado en la Constitución de 1917 impone la necesidad de renovar la legislación -dicen los integrantes de la comisión redactora del Código Civil para el Distrito Federal vigente- y el Derecho Civil, que forma parte de ella, no puede permanecer ajeno al colosal movimiento de transformación que las sociedades experimentan.¹⁹

Los redactores de lo que habría de ser el Código Civil para el Distrito Federal Vigente, pero que en términos generales fue una especie de modelo para todos los Estados de la República, no se limitaron solamente a meras especulaciones teóricas tratando de producir un adorno legislativo, bajo el influjo de los nuevos vientos que soplaban en el mundo y en nuestro país. En rigor, según se desprende de sus propias palabras, tuvieron presente la propia realidad concreta del contorno; es decir no se trataba de una simple actualización o modernización de la Ley. Había en ellos un propósito transformador de la realidad circundante, que era imperioso modificar por la vía de la Ley. Esto particularmente en la materia que nos ocupa.

La descripción de la realidad de la época, fines de los años veintes, surge de sus propias expresiones en relación con el problema de los alquileres y de la vivienda necesaria para los mexicanos. Fundando la innovación que significaba la creación del patrimonio de familia, dicen sin rodeos: " El patrimonio de la familia destinado especialmente a proporcionar un modesto hogar a las familias pobres y laboriosas, a las

18 Exposición de Motivos del Código Civil, para el Distrito Federal, Edit. Porrúa, México 1979.

19 Idem.

que, por sus reducidos ingresos, les es imposible adquirir una casa en las condiciones normales de venta, y mientras tanto son víctimas de los propietarios inconsiderados y ambiciosos que absorben, por lo general, con el cobro de sus elevados alquileres, más del cincuenta por ciento del reducido presupuesto de esas familias menesterosas".²⁰

Dejemos de lado, por ahora, la virtualidad del proyecto elaborado para poner fin a esa situación y sepamos leer por debajo de las líneas que atribuyen quizá un poco ligeramente, una suerte de psicología perversa a los propietarios que serían -todos- inconsiderados y ambiciosos. Este tipo de afirmaciones no han solucionado nunca ningún problema, y en cambio, han contribuido a oscurecer no pocos de ellos. Para entenderlo así, basta con reparar en cuál será la psicología de aquel propietario de una casa de renta congelada, arrendada a otro y-a la vez- inquilino protegido por la misma ley, frente a un tercero, a su vez propietario ?.

Reconozcamos que por debajo de aquellas afirmaciones, la realidad de entonces exhibía en sí un grave problema: el producto del trabajo de muchas familias era insuficiente para adquirir su casa-habitación, por una parte, y por la otra muchos alquileres eran excesivamente altos frente a los ingresos de una buena cantidad de trabajadores.

Sobre esto se insiste categóricamente en varios párrafos de la expresión de motivos. Es curioso el modo que los redactores percibían las raíces profundas del mal, aunque para su solución no hayn, quizás acertado - con la más correcta propuesta. Justificando, por ejemplo, la expropia-

20 Exposición de Motivos del Código Civil para el Distrito Federal Edit. Porrúa, México 1979.

ción de tierras para construir las casas destinadas al patrimonio familiar dicen: "Los bienes afectados por la expropiación son aquéllos que deben su crecido valor al esfuerzo de la colectividad y se trata por lo mismo de evitar que los dueños de esos terrenos ociosos que han contribuido con su indolencia a crear los problemas de la falta de casas y de la elevación de los alquileres, se aprovechan del aumento del valor de sus terrenos sin que hayan contribuido con su esfuerzo".²¹ Aunque sea harto rudimentaria y mezclando razones de orden económico con supuestos comportamientos, indolencia-, perciben que algo extraño pasa con la tenencia de la tierra. Algo no funcionaba bien en ese entonces -y sigue no funcionando-; tal parece que los legisladores han cobrado vida con esas afirmaciones válidas en la actualidad. Es una pena que no hayan profundizado en la originalidad de la cuestión para sacar las debidas conclusiones.

¿Cuál es el proyecto legislativo para poner remedio a tales males? Desde luego que la filosofía general del nuevo Código, pero particularmente la creación del patrimonio de la familia, consistente en vender a los trabajadores tierras del Estado o la que para esos fines se expropiarían (artículo 735 del Código Civil para el Distrito Federal), con los límites fijados por el artículo 27 Constitucional, reglamentados por el mismo Código en sus artículos 736 y 737.

"Se tiene la esperanza -finalizaban los redactores- que la reglamentación propuesta produzca incalculables beneficios al país, pues si el sistema se generaliza, se logrará que la gran mayoría de las familias mexicanas tengan una casa común, módicamente adquirida y pueda tener la clase campesina laboriosa un modesto, pero seguro hogar que le proporcione lo

²¹ Exposición de Motivos del Código Civil para el Distrito Federal, Edit. Porrúa, México 1979.

necesario para vivir".²²

Claro que sujetar el éxito del plan a la condición de que el sistema se generalice, es abrir una tremenda incógnita sobre las virtudes de dicho plan, toda vez que de hecho quedaba sujeto a fuerzas extrañas al planificador y a los destinatarios. Todo queda así remitido a la voluntad de un tercero que -para peores males- no se sabe quién es. Y es muy corriente escuchar expresiones a modo de explicaciones, que los planes fallaron porque no se dieron créditos suficientes, o porque la gente no reaccionó como se esperaba. En todo caso, el plan es o ha sido insuficiente, pues ese factor tan decisivo no estuvo previsto.

De la situación del México de 1930 (época que tuvieron a la vista los redactores del Código Civil vigente) con una ciudad de un millón de habitantes y 11 poblaciones con más de 50 mil personas en las que vivía el 12% de la población total, pasamos en 1980 a una radical modificación de la estructura demográfica del país. En ese año contamos ya con cinco ciudades de más de un millón de habitantes y cerca de noventa centros de población de más de 50 mil moradores, sin contar con el Distrito Federal con sus 16 millones de habitantes. El 60% de la población censada vive en centros urbanos, y se estima que en los próximos 25 años, será el 80% de la población la que se alojará en comunidades urbanas.²³

Este cambio radical, tanto en la cantidad como en la distribución de personas, implica nuevos y graves problemas en cualquier sitio y tiempo. Pe

²² Exposición de Motivos del Código Civil para el Distrito Federal, Edit. Porrúa, México 1979.

²³ Tratado de Economía Agrícola, Edmundo Flores, Fondo de Cultura Económica, México 1981.

ro- en consideración de ese diferente marco de referencia- el cúmulo de ques tiones pueden dividirse en dos: por un lado los nuevos problemas que plantea la reciente realidad, por el otro el proceso acumulativo del problema anterior.

En la primera categoría pueden inventariarse, por ejemplo, los efectos propios del crecimiento espontáneo de algunas ciudades. Tomemos por ejemplo a Nezahualcoyotl, con sus casi dos millones de habitantes, surgido de entre cinturones de miseria que rodeaban el Distrito Federal, para convertirse, por su nutrida población en algo más que una ciudad perdida, en un centro urbanístico de amplia importancia, donde el problema principal es la completa desorganización de la tenencia de la tierra, y que, se va y debe irse corrigiendo a marchas forzadas, debido a su basto crecimiento, su planeación insuficiente o la falta total de planes urbanísticos, y su deficiente te area de servicios públicos.

Pero no parecen ser nuevos problemas, si se tiene presente las reflexiones de los codificadores de 1928 -por más que, desde luego, la gigantesca corriente demográfica del campo hacia la ciudad los haya puesto al rojo vivo- ques tiones que como las siguientes: creciente especulación con la tierra, proliferación de ciudades perdidas, viviendas escasas, especulación abusiva de los inmuebles destinados a la habitación popular, déficit de casas para habitación, estaban en boca de ellos. Así pues, cuando se habla en nombre de todos los habitantes de las ciudades, de los pobres, de los que buscan habitación y no la encuentran, en nombre de los que pagan alquileres exagerados y sufren por ese motivo continuos e inesperados quebrantos en su economía, en nombre de los que no encuentran un techo para establecerse por los altos precios del suelo, se está en realidad reconociendo tácitamente dos cosas: una, que sea por la razón que fuere, aquéllos remedios previstos en 1928

fueron insuficientes; dos, que el mismo problema -agigantado por las corrientes migratorias internas- subsiste en la actualidad. Es este, entonces un viejo problema pendiente de solución.

Lo significativo y revelador, de un problema único, no exclusivo, pero desencadenante de una buena porción de problemas inventariados -nuevos y viejos- es que en aquella presentación, se hizo saber que la gigantesca corriente migratoria del campo hacia la ciudad ocurrida en 1950 y 1970 estaba compuesta en sus dos tercios por personas de 10 a 29 años de edad, siendo el grueso integrado por jóvenes de 20 a 24 años. Son gente que abandonan sus sitios por una doble realidad, que en cada uno de ellos se da: la falta de trabajo suficientemente remunerado en su lugar de origen y la esperanza de una mejor vida que suponen en el lugar a donde van²⁴. No constituye ese tipo de corriente migratoria interna reflejo de una proclividad hacia la urbanización como un superior estadio de vida material o cultural. Más bien indica un profundo desarreglo en el orden económico global conjunta de la sociedad. Por eso tienen razón cuando se dice que el desplazamiento hacia las ciudades no ha representado una solución. Hoy padecemos desempleo y subempleo en los centros urbanos y la marginación de grandes grupos sociales que han cambiado la pobreza rural por la miseria urbana.²⁵

El crecimiento demográfico de México es superior al 3% anual. Pero el de Guadalajara, Monterrey y Puebla como ciudades de importancia llega a un 7% y en las ciudades perdidas que rodean al Distrito Federal el crecimiento es de tasas que van del 10% al 24% anual. Se diría que sobra gente. Que sobra gente en el campo, por eso se van de allí. Y sobra gente en la ciudad: no consiguen donde trabajar, o consiguiéndolo apenas les alcanza para vivir.

24 Revista Proceso No. 129

25 Revista Impacto No. 1524.

Pero así vistas las cosas, podríamos decir que considerando los efectos principales, también sobraba gente en 1928, cuando teniendo México la misma extensión que la actual, no tenía sino una tercera parte de la actual población. Es posible que México tenga un límite de población aceptable, a partir de la cual sea inaceptable vivir, pero creo que ese límite está tan lejos como en 1928. La tierra puede faltar no solo porque sea escasa materialmente sino porque es inalcanzable económicamente. Las causas son diversas, pero el efecto es el mismo.

En pocas palabras y para resumir: un boceto de balance tal como el que se acaba de trazar, pone de manifiesto la presencia de un viejo y constante problema no superado en estos cincuenta años. El constante encarecimiento del suelo y la falta suficiente de recursos para los trabajadores que puedan destinarlos para contar con una vivienda adecuada a su condición. Pero -más allá de este aspecto marcadamente social- se ven nuevos problemas acumulativos proyectados en el tiempo que generan -a su vez- una nueva problemática: falta creciente de fuentes de trabajo en el campo y la ciudad, congestión inhumana en las grandes ciudades y la presencia, al principio paulatina y luego mucho más creciente de la inflación.

Con lo que se lleva dicho es explicable que no se pueda considerar un hecho insólito, el que, producida la inflación, el problema del alza de los alquileres haya cobrado estado público. Esta situación se ha venido repitiendo año con año a partir de 1976, y a la fecha se ha venido a resentir con mayor vehemencia, con la implantación del impuesto al Valor Agregado, que, aunque directamente no grabó a los contratos de arrendamientos destinados a habitación, sí lo hizo a los de comercio.

Dirigentes políticos han utilizado para sus campañas temas como, por ejemplo, una vivienda digna para cada mexicano. No ha faltado tampoco, por supuesto, los editoriales periodísticos, que, según el caso, se han hecho e-

co de los distintos sectores de la opinión pública; unos dando soluciones pugnando que se dicte una nueva ley inquilinaria justa y equitativa tanto para los arrendadores, como para los arrendatarios; otros proponiendo exención de impuestos a las casas destinadas al arrendamiento por un término de diez años o quince,²⁶ No pocos por la construcción de viviendas populares; y actualmente el Estado dando estímulos fiscales a la vivienda popular. Pero estas soluciones tratan el problema de un modo superficial y no atacan el fondo, la raíz del problema.

La tendencia, un tanto generalizada de que la devaluación importa una especie de reajuste general de precios tenía que alcanzar, con toda seguridad a la relación arrendaticia. Pero esta perspectiva, sumada a cierto conocimiento impreciso sobre la íntima vinculación entre el problema inflacionario y el costo de la tierra, sea rural o urbana, según el contexto económico en que ellos se dan, posiblemente impulse a soluciones poco afortunadas. Una de ellas es, lógicamente el Decreto de prórroga y congelamiento de los contratos de arrendamientos.

Nada más tremendo en estas circunstancias para quien es hombre de gobierno. Tironeado por pesturas radicalmente adversas -propietarios e inquilinos- se encuentran en una situación paradójica de que, escuchados por separados, tienen cualquiera de ellos algo así como una definitiva razón. Mas resulta algo imposible conciliar sus respectivas pretenciones. Por esta causa se apela a soluciones conciliatorias que tratan de aparecer como una tercera vía o solución salomónica. Esta tercera vía suele ser -dado su carácter pragmático y circunstancial- el mejor modo de fabricar nuevos y no siempre solubles problemas. Uno de ellos es la inflación. Pongamos por ejemplo, un

26 Diario el Universal, del 12 de Agosto de 1979.

aumento masivo de salarios como tercera via, acarrearía una carrera inflacionaria de salarios-precios.

En la profunda convicción de que el problema de los alquileres y en buena medida la gravísima cuestión de la inflación endémica tienen un punto de arranque en el régimen de administración del suelo -en sus aspectos económicos y jurídicos - se advierte la virtual ausencia del debido tratamiento de este tema de un modo unitario y omnicomprensivo. Se halla por doquier complacencia en aceptar que la reforma agraria significa un cambio y una estructuración en un intento de hacer compatible el sistema de la tenencia de la tierra con las necesidades generales del desarrollo económico, pero a la vez se encuentra la ausencia marcada de pensar dos cosas complementarias: una, que la misma idea central debe inspirar el problema urbano, dos y principal, que ella debe ser el punto de partida para examinar la compatibilidad que existe en los hechos, entre el sistema de tenencia del espacio rural y urbano y el desarrollo y crecimiento económico.

CASO CONCRETO

A mediados de 1976, se sintió una sugestiva alza de precios en diferentes artículos, particularmente los de consumo doméstico y los destinados a la construcción de viviendas, comparados con los precios del año de 1975. Había en marcha un cierto proceso inflacionario y, en ciernes una devaluación.

La idea -expuesta a lo largo de esta tesis- sobre la íntima vinculación, dados ciertos ordenamientos jurídicos y económicos, entre la inflación y los valores de la tierra, impulsó a observar la realidad en ese sentido. De ella surgió la especie de ficción que en seguida se transcribe.

Aprovechando una conexión circunstancial se tuvo acceso a los replieques íntimos de una pequeña empresa: un taller de carpintería ubicado sobre una importante arteria y en un sitio céntrico de la ciudad. La casa ta-

lter de carpintería se daban los elementos esenciales para que pueda existir una empresa. El taller estaba instalado en un pequeño local, de unos cuatro metros de frente por diez de fondo, con acceso a la calle. En el taller en cuestión trabajaban dos carpinteros, hermanos, contando con varias herramientas de mano y una pequeña máquina de su propiedad.

El local de la carpintería pertenecía a un edificio de mayores dimensiones. Su propietario -bastante años atrás- lo había subdividido en tres partes. Su amplio frente a la calle -unos doce metros de longitud- le permitió habilitar tres locales: en el primero estaba instalada la carpintería, el otro de unos seis metros de frente arrendado a una casa de venta de muebles, y finalmente, como un saldo, un tercer local de unos dos metros de frente en el que funcionaba un pequeño comercio de comidas al paso.

Esta subdivisión había ocurrido unos quince años atrás. Precisamente la carpintería se había instalado hacía doce años. De ese tiempo databa la locación. La fecha de la inversión del propietario -es decir cuando construyó el edificio- era ignorada, pero se veía a las claras que superaba largamente las dos décadas. En todo caso la última inversión conocida, había sido aquella subdivisión, tres lustros atrás. Desde entonces, y con toda seguridad, desde el arrendamiento, nunca más el propietario había efectuado mejoras -- algunas, ni siquiera la de simple mantenimiento. Ello se veía claramente -- además de saberlo por las declaraciones de los inquilinos- con solo observar el estado del local.

A la fecha de la encuesta (fines de 1979) los inquilinos empresarios pagaban una renta mensual de \$3,000.00, pero no era éste, desde luego, el alquiler contractual originario. El padre de ambos hermanos -quienes tenían ahora al rededor de treinta años- habían arrendado el local hacía diez años por un alquiler de \$500.00. Sucesivamente los reajustes al vencimiento de los plazos contractuales, en un comienzo, y luego anualmente, lo habían ele-

vado a aquella cantidad. Es decir, que en algo más de una década la renta por el local se había incrementado a un 600 %.

Los carpinteros, objeto de esta encuesta, informaron que poco después de alquilado el local, su padre se había retirado. Fue entonces cuando ellos -apenas aprendices de carpinteros- con algo de menos de veinte años de edad comenzaron a trabajar por su propia cuenta. Uno de sus logros era haber podido comprar la máquina mencionada. Esta máquina -esencial para su trabajo- tenía alrededor de cinco años de antigüedad y la evaluaban, para la misma fecha, a que se refiere este trabajo, en unos \$10,000.00. Era su gran capital.

Sus salarios -es decir lo que les quedaba mensualmente luego de pagar las cuentas del giro comercial- frisaban en \$4,000.00 mensuales cada uno. Su contabilidad era, ciertamente rudimentaria, pero estimaban como exactos esos valores, destinados totalmente al consumo. No tenían ahora posibilidad de nuevas capitalizaciones, como la tuvieron en el primero quinquenio. La prueba de ello era que a pesar de considerar que era necesario y aun conveniente cambiar la vieja máquina, ésta podía seguir trabajando. La cuidaban muy atentamente porque no estaban en condiciones de cambiarla por una más moderna o superior. Menos aun de comprar otras maquinarias.

Atribuían esta dificultad de capitalizarse, fundamentalmente al constante crecimiento del alquiler y a la elevación de los impuestos. A la fecha estimaban que debían pagar alrededor de unos \$700.00 mensuales por este último concepto. Se interrogó expresamente sobre las razones por la que no trasladaban a los precios de sus trabajos, tanto los aumentos de la renta como los impuestos, y respondieron, sin la más mínima duda, con una frase: ello es imposible. De haberlo hecho habrían perdido buena parte de su clientela. Se sentían sujetos a una situación competitiva a la que debían ceñirse si deseaban seguir trabajando.

Una de las reflexiones -nada insignificantes para el observador atento- hecha por ellos mismos era la siguiente: comparado sus ingresos de una década atrás con los recibidos a la fecha, si bien eran menores en términos relativos. Es decir que, a ojos vista, ganaban más -percibiendo menos pesos- hacia diez años que en la actualidad. Ejemplo dado por ellos mismos era aquella desaparecida capacidad de capitalización. Lo curioso, en esta rebaja del valor adquisitivo de sus ingresos, estribaba en el siguiente hecho: diez años atrás tenían experiencia técnica muy inferior a la actual (apenas eran aprendices y no contaban, como capital, más que las herramientas de mano). En otras palabras, había allí una paradoja que exige al menos una explicación.

Ampliamos los interrogantes sobre otros aspectos de esta cédula oficial. Enterados de que uno de los carpinteros era casado y tenía hijos de corta edad, se le preguntó, cómo era posible que con aquel ingreso mensual de \$4,000.00 pudiera vivir. Tenía una explicación rápida: felizmente, había conseguido mediante un traspaso, ser beneficiario de un departamento con renta congelada. Su hogar -es decir su casa habitación- se encontraba muy próxima al Zócalo de la ciudad, Estando en uno de los lugares más céntricos del Distrito Federal, pagaba apenas la suma de \$450.00 mensuales. Allí vivían con relativa comodidad él y su familia. De hecho, esa suma era tanto como no pagar alquiler alguno. Estimaba que si bien el edificio era viejo y descuidado, por sus propietarios, de haberlo liberado del alquiler, o de haberse visto obligado a buscar una comodidad equivalente a un nuevo contrato, casi el 50% de sus ingresos se los habría absorbido la nueva casa habitación. Por esta razón se consideraba un hombre de suerte.

SUS EFECTOS

De lo anterior se puede entresacar algunas conclusiones muy importantes a los efectos de una elaboración teórica:

1a.- La empresa había perdido virtualmente su capacidad de capitalización. Sus beneficios -decrecientes en el tiempo al punto de haber afectado no solo aquella capacidad de capitalización sino la aptitud de consumo de sus integrantes- estaban limitados (mejor dicho, cercenados), por los siguientes parámetros:

a).- Un alquiler creciente en proporción a sus ingresos. El propietario del edificio, sin figurar en el contrato social, aparecía como un socio invisible dispuesto a percibir inexorablemente su parte en proporción a aquéllos ingresos brutos.

b).- Una carga impositiva creciente, también proporcional a los ingresos. En la medida que aumentaba la producción de la empresa, aumentaba la carga impositiva.

c).- Imposibilidad de trasladar aquéllos incrementos en los precios. Un mercado anónimo ilustraba a la clientela sobre el precio de éste, como un dato inamovible, que debía ser aceptado por los empresarios. Su falta de poder -económico, político o de cualquier naturaleza- suficiente como para imponer a su clientela un precio con arreglo a sus costos, los obligaba a hacer planes empresarios y de consumo particular, sobre la base de ese dato.

2a.- La inversión del trabajo por parte de los carpinteros era constante y, en cierto modo, había sido creciente la mayor aptitud técnica por su desarrollo y experiencia. Dejar de trabajar un solo día significaría, de hecho, una merma en los ingresos. Si -por cualquier cosa- hubiesen dejado de trabajar un tiempo prolongado, la quiebra del negocio hubiese sido el destino implacable. En otras palabras: aparece una relación directa entre su inversión de trabajo y su correlativa recompensa.

En situación muy distinta se muestra el propietario del inmueble: Esta especie de socio invisible, receptor de parte de los ingresos, en indi-

ferente, sin embargo, de un constante aumento de la inversión. Ciertamente que una vez lo hizo (cuando construyó el edificio); pero ahí cesó su actividad. En todo el tiempo ni siquiera se ocupó del mantenimiento del edificio.

Difícilmente se avisa la quiebra. Si en el ejemplo anterior, quiebra el carpintero, no significará esto, la quiebra del propietario. Al contrario recuperado el inmueble posiblemente pudiera arrendarlo en una cifra superior.

3a.- Se podrá pensar que todo depende de la gran inversión originaria de capital hecha por el propietario. Sin embargo, parece correr una suerte muy dispareja el capital del carpintero (sus herramientas, su máquina) y el capital del propietario (su edificio). Aquél está exigiendo una constante inversión suplementaria (mejoramiento) y de por sí sufre un desgaste que lo torna cada vez más inservible. Es decir cada vez vale menos. En cambio el capital del propietario, a pesar de su evidente desgaste (mal estado del edificio), parecería que rinde cada vez más, es decir, cada vez vale más, hecho que le permite aumentar la renta.

Esto es realmente paradójico, sin embargo, como en la mayoría de las paradojas, su trasfondo radica en un mal planteo de la cuestión: solo en un caso es lícito hablar de capital, no en el otro. Hay capital cuando cierta porción de riqueza creada por el hombre, es destinada a la creación de más riqueza. No hay capital cuando se trata de bienes no creados por el hombre.

4a.- Vinculado con lo anterior. El carpintero del examen, había multiplicado su capacidad de trabajo; además puede presumirse de que tendría ahora una clientela de la que carecía antes. Sin embargo, sus ingresos relativos, caída de la capacidad de capitalización y de consumo, muestran otro hecho decisivo: su trabajo es menor rentable hoy que ayer. En otras palabras producía más, o le rendía más el trabajo de aprendiz inexperto que el de

experto carpintero. Esto también parece paradoja y de hecho, así planteado lo es. Pero la caída de sus salarios (como recompensa del trabajo) se da con la permanencia y aun del aumento de los ingresos del propietario. Pero en este caso, la paradoja no se da por un mal planteo de la cuestión sino por un mal planteo del orden económico o del orden jurídico, con efectos recíprocos entre sí.

5a.- Muestra también el ejemplo, extraído de la realidad, que el ingreso del empresario, en las condiciones apuntadas, resulta castigado también en forma creciente por el sistema impositivo. Nadie puede sostener cuerdamente que el Estado no debe asumir cada vez nuevas funciones en beneficios de la comunidad y ello importa -seguramente- incurrir en nuevos gastos. Pero la relación hecha no puede ocultar esa realidad; el trabajador ve reducida su capacidad y mermada su aptitud de consumo por aquéllos crecientes gastos del Estado.

6a.- Finalmente, si la condición del trabajador empresario no es peor que la descrita, en su condición de consumidor, es porque ha tenido la suerte de acoger -en lo que a habitación se refiere- una renta congelada. Claro que esto no ocurre sin causar efectos sociales. Más allá del encono que se genera entre propietarios congelados e inquilinos protegidos, produce la descapitalización de la sociedad tomada en su conjunto. Los millares de edificios derruidos, francamente inhumanos, que funcionan como albergues en las zonas más caracterizadas de la ciudad, y los cuales empañan como una lepra sus pretensiones de distinción y belleza, son una de sus consecuencias. El país tiene menos viviendas aceptables de las que, por su crecimiento debería tener.

CAPITULO TERCERO
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
DE BIENES INMUEBLES

EL APENDAMIENTO:
UN CONFLICTO PERMANENTE

En verdad la experiencia 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 el aniquilamiento de los derechos 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, según la etapa, se ha inclinado en favor de una de las partes más 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 y de otro sector. Más bien se ha resuelto en una permanente restricción de ellos que ha adquirido el nombre de protección legal.

El Estado ha obrado a través de las sucesivas leyes de alquileres y de decretos,²⁷ como un árbitro en aquel conflicto generado precisamente, por pretensiones que son fuertemente antitéticas. Durante un buen tiempo se pensó que esa función de arbitraje era tan adecuada como conveniente; hoy no es así. La mayoría de los sectores de la sociedad sospechan que las Leyes y los decretos no constituyen una atinada solución y desean que el Estado haga algo más que arbitrar provisoriamente. Se debe buscar, como se suele decir corrientemente, una solución definitiva.

La manifestación del deseo del legislador de dictar una Ley de Alquileres que beneficie a los arrendatarios sin perjudicar a los arrendadores que los conforme, o que en definitiva encuentre el justo medio entre los derechos de uno y de otro sector para beneficio de ambos y de la comunidad, es tan reiterado como los mismos Decretos y Leyes de Alquileres.

²⁷ En toda la República Mexicana existen una multiplicidad de Decretos y leyes que tratan el alquiler en una forma diversa, unos tendiendo a bene

Si el legislador a través del tiempo, pretende que la respectiva Ley o Decreto de Alquileres beneficie a los arrendatarios en lo posible, sin perjudicar a los arrendadores, es porque supone que la situación del locatario acarrea a éste, librado a su suerte, un perjuicio que, justamente la Ley de Alquileres o Decretos trata de enmendar, así sea parcialmente. La suposición, desde luego, no es antojadiza. La experiencia de la vida demuestra al legislador y a todos aquéllos que quieran verlo, que nuestro Código Civil y el Decreto de fecha 30 de diciembre de 1947, por el cual se prorrogaban los contratos de arrendamientos y se congelaban las rentas, han sido completamente ineficaces para frenar el uso abusivo del derecho que trae consigo el contrato de arrendamiento. Tenemos a la vista el resultado pernicioso de uno y de otro. Nuestro Código Civil de ninguna manera ha resuelto la escasez de viviendas, es más, tampoco ha frenado el alza excesiva, como pregonaban los legisladores; tampoco fue remedio eficaz el Decreto de Congelación de Rentas, por que al rato dejó de ser remedio para convertirse en una enfermedad crónica que tiene agonizante a parte de la ciudad. En su conjunto trataron de ser leyes de protección a la situación de los inquilinos. Pero se olvidaron de buscar la solución definitiva.

La primera tarea debería consistir en inquirir sobre las causas profundas que hacen de la situación del arrendatario de inmuebles una situación enfermiza que merece ser aliviada y protegida por la Ley.

El deseo del legislador para expedir una ley que conforme a arrendadores y arrendatarios, ha sido efectivamente una aspiración real y siempre algo más que una mera declaración verbal de abstracta justicia que como un falso manto cubriera otros torcidos designios. Es posible que el hombre ordi-

- - ficiar a los inquilinos y otros dando un margen para beneficio de los arrendadores, pero siempre dándole un enfoque superficial y nada profundo al problema arrendaticio.

tenja en nuestro país una idea distinta sobre el particular, y aun no es difícil que sospeche de la objetividad del legislador o de la sinceridad de sus propósitos, considerando aquellas promesas siempre reiteradas y las frustraciones no menos repetidas. No puede negarse que en su desconfianza -frente a aquéllas declaraciones- haya una pizca de verdad. Después de todo, sin un nuevo criterio ordenador ante sí y considerando que es imposible conformar a tirios y troyanos, no es difícil pensar, que en cada caso que se resuelve se inspire, a falta de mejor referencia, en un natural sentido de justicia social que todo legislador en el fondo posee, aunque la Ley dictada se resienta de la pretendida objetividad.

Pero quienes han tenido la posibilidad de circular por los hilos de la trama legislativa, pueden dar fe de que nada es más caro al legislador -de ser posible- que dictar una Ley que efectivamente conforme para siempre a arrendadores y arrendatarios. Sin embargo, lamentablemente, es lo menos que se ha podido lograr hasta ahora. Si suele integrarse alguna conformidad ella es tan provisoria que de ningún modo puede identificarse con la paz que surge de un orden definitivo y permanente. Es apenas un respiro de alivio, por parte de uno y otro sector, frente a la llegada de un mal que pudo haber sido peor. Si los arrendadores pensaron en la llegada de un nuevo decreto que congelaría las rentas, o en todo caso en una Ley de Alquileres que pusiera coto al alza excesiva de la renta, exhalarán todo aquel aire de alivio al ver que no es así, y aun más, que aquél proyecto de Ley inquilinaria para el Distrito Federal, se quedó solo en eso: un proyecto que se va al cesto de la basura. Y la situación real seguirá empeorando, y los inquilinos aguantando año con año el aumento excesivo de la renta, bajo pena de verse lanzado del inmueble si no lo paga.²⁸

28 Diario el Universal del 3 de diciembre de 1979.

¿ Por qué, pese a los reales sinceros esfuerzos del legislador, resulta imposible conformar simultáneamente a arrendadores y arrendatarios?. ¿ Por qué pese a esa voluntad que se trasunta en Decretos Inquilinarios, a lo sumo consiguen ir dibujando una línea oscilante en el tiempo, delimitatorio del nivel del conflicto, sin conseguir lo que a todos interesa, o sea su total erradicación?. Esto, por supuesto habla de lo impropio del instrumento, pero también debe poner sobre aviso respecto a la necesidad de encarar el problema desde otros puntos de vista a los ordinariamente empleados.

La raíz de la cuestión -para decirlo con claridad- estriba en que la situación del arrendador es de por sí dañina,²⁹ pero, ¿ por qué profunda razón el arrendador aparece como titular de un derecho sobradamente peligroso? Es obvio que esto no parece ser propio ni del contrato de arrendamiento ni de los derechos que de él emergen en favor del arrendador. Millones de personas alquilan millones de cosas todos los días, satisfechas de poder así, por ese medio, cumplir con sus necesidades sin preocuparse lo más mínimo sobre la supuesta peligrosidad del arrendador. El problema surge indudablemente cuando las cosas arrendadas es de un tipo específico, es decir, cuando de inmuebles se trata. Pero, en este caso, ¿ cuáles son las razones profundas -vinculadas no al contrato, sino a la cosa sobre la que se contrató- que generan el carácter del arrendador?.

Si el Código Civil y los diversos Decretos de Alquileres que se han dictado no han podido llevarnos a una solución definitiva del problema de los alquileres, es precisamente porque el enfoque que se le ha dado a esta cuestión ha sido equivocada.

El problema de los alquileres originalmente, al menos en su manifesta-

29 Tenencia de la Tierra y Desarrollo Agrario en México, UNAM, Instituto de Investigaciones Sociales, México 1970.

ión, era considerado como un asunto sectorial, pero con el correr del tiempo fue siendo más patético el problema de la vivienda. La escasez de viviendas entraña algo más que la angustia que padecen algunos por tener que aborrazar un alquiler que supere sus posibilidades, o la de otros de no percibirlo en la medida que lo estiman justo. Una sociedad, máxime si aspira a cierto crecimiento constante, debe contar cada vez con un mayor número de viviendas, y mantener por otro lado en buen estado de conservación las existentes. Actualmente el problema de la vivienda, ya no es un problema sectorial, nos atañe a todos, por implicar un problema de salud, problema de educación, problema económico, político y moral. Afecta a las esencias constitutivas de un pueblo que se resuelve en una personalidad nacional.³⁰

El Derecho Preferencial de Compra, fue una especie de solución transitoria al problema del inquilino posibilitándolo para comprar el inmueble en las mismas condiciones ofrecidas a otro, en caso de querer venderlo el propietario, tal como lo especifica el artículo 2447 del Código Civil para el Distrito Federal en su segunda parte, pero tal remedio no puede dar solución a un problema endémico, porque si vemos que el inquilino apenas rebasa la posibilidad de pagar el alquiler, sus esperanzas de comprar el inmueble donde vive es nula.³¹

La ingerencia del Estado en el problema habitacional era manifiesta desde 1928, fecha en que se promulgó nuestro actual Código Civil. En el artículo 832 se declara de utilidad pública la adquisición que haga el gobierno de terrenos apropiados, a fin de venderlos para la constitución del patrimonio de familia o para que se construyan casas-habitaciones que se alquilen a las familias pobres, mediante el pago de una renta módica. Claro está que esta situación no se generalizó, como lo preveían los legisladores en su exposición de motivos, y mucho menos solucionó el problema que ya tenían

³⁰ Diario Universal del 6 de diciembre de 1979

³¹ Revista Impacto No. 1570.

cuando manifiestan:....."Los bienes afectados por la expropiación son aquellos que deben su crecido valor al esfuerzo de la colectividad, y se trata por lo mismo de evitar que los dueños de esos terrenos ociosos, que han contribuido con su indolencia a crear los problemas de la falta de casas y de la elevación de los alquileres, se aprovechen del aumento del valor de sus terrenos sin que hayan contribuido con su esfuerzo".³² Lógico es suponer que esta institución creada no se consolidó por muchas razones e intereses creados, pero ya desde esa fecha data el problema habitacional, que por una u otra cuestión no se ha podido dar fin.

Sólo el olvido del carácter social que debe privar en la propiedad, ha permitido querer enfrentar el problema de los alquileres y viviendas con medidas exclusivamente provenientes del orden jurídico, auxiliadas a veces con aisladas disposiciones económicas tales como la creación de líneas de crédito, estímulos fiscales para la construcción de viviendas de interés social, exención de impuestos, planificación de proyectos estatales de casas de habitación, etc, etc. La solución del problema radica desde otro punto. El suelo económico no es riqueza creada por el hombre y por lo tanto su beneficio no debe ser objeto de apropiación privada. Este es el tema principal como se explicará más adelante.

DERECHO PERSONAL

Los derechos personales condicionan, desde el punto de vista económico, el dinamismo funcional de una sociedad. Mientras más variados sean, más serán las necesidades que cubrirán y la capacidad planificadora del hombre se ampliará.³³ La mayoría de las personas que se constituyen en acreedores

³² Exposición de Motivos del Código Civil para el Distrito Federal, Edit. Porrúa, México 1979.

³³ Orden económico y Orden Político, Hector RAul Sandler G., Anuario de la Escuela de Estudios Profesionales Acatlán, 1976.

lo hacen para ser pagados. Se podría decir que la situación obligacional de una sociedad es tan mutable que jamás un momento es igual a otro. Los Derechos Personales reflejan en cada instante la dinámica relación de tráfico de los hombres entre sí. Las normas de Derecho Civil que regulan este tráfico suelen constituir una especialidad: El Derecho de las Obligaciones. Desde el punto de vista de la consistencia entre el orden jurídico y el económico, puede decirse que esa especialidad merece ser llamado ORDEN DINAMICO FUNCIONAL.

El Derecho Personal -según la Escuela Clásica- se define como una relación jurídica que otorga al acreedor la facultad de exigir del deudor una prestación o una abstención de carácter patrimonial o moral.³⁴ De lo anterior podemos sacar los siguientes elementos: 1) Una relación jurídica entre sujeto activo y pasivo. 2) La facultad que nace de la relación jurídica en favor del acreedor para exigir cierta conducta del deudor. 3) El objeto de esta relación jurídica que consiste en una prestación o abstención de carácter patrimonial o simplemente moral.³⁵

La evolución del Derecho Personal ha permitido a la sociedad un mayor desenvolvimiento y un uso indiscriminado que en el Derecho Romano tan estricto no se daba. En el Derecho Romano, tan estrictamente personal no se permitía el cambio del acreedor o del deudor, y en caso de hacerse, la obligación se extinguía. La persistencia del sujeto activo o pasivo, era un elemento de existencia para la obligación. En el Derecho Moderno, se opera, un cambio fundamental de importancia. En efecto, se admite la cesión de

³⁴ Compendio de Derecho Civil, Tomo II, Rafael Rojina Villegas, Edit. Porrúa, México 1977.

³⁵ Idem.

créditos como un medio de transferir la obligación, no de extinguirla, es decir persiste la misma relación jurídica con todas sus características, modalidades y garantías originales. En lo que respecta al acreedor, aun sin consentimiento del deudor, y en lo que respecta a éste, se debe contar con el consentimiento expreso o presunto del acreedor, sin que por ello se extinga la obligación.

Nuestro Código Civil contiene todo un título que abarca lo referente a la transmisión de las obligaciones; cesión de derechos existe cuando el acreedor transfiere a otro lo que tenga contra su deudor (artículo 2029 del Código Civil para el Distrito Federal), y únicamente señala tres casos que la impiden: a) que la cesión esté prohibida por la Ley, b) se haya convenido en no hacerla, o c) no la permita la naturaleza del derecho. Señala además una serie de requisitos que debe llenar una cesión de derechos. Pero en general, acepta la cesión de derechos.

En el capítulo II del Título Tercero del Código Civil para el Distrito Federal, se establece todo lo relacionado a la Cesión de Deudas. El artículo 2051 dice: "Para que haya substitución de deudor es necesario que el acreedor consienta expresa o tácitamente". Es requisito sine-qua-non el consentimiento del acreedor para la substitución del deudor, lo que puede comprenderse entendiendo que una persona se hace acreedora de otra en base a cierta solvencia económica, o en todo caso por haber de quien se trata, es decir, se toma en cuenta ciertas cualidades del presunto deudor para acreditarle como tal. El deudor substituto queda obligado en los términos en que lo estaba el deudor primitivo, pudiendo oponer al acreedor las excepciones que se originen de la deuda y las que sean personales, pero no puede oponer las que sean personales del deudor primitivo.³⁶

Todo lo anterior ha llevado a la sociedad a un desenvolvimiento más ágil, de más dinamismo y a hacer que el Derecho sea un reflejo de la realidad y no que aquél condicione a éste.

DERECHO REAL

Dentro de la Escuela Clásica, representada por Aubry y Rau, El Derecho Real es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata sobre un bien para su aprovechamiento total o parcial, siendo este poder jurídico oponible a terceros. Por consiguiente, son elementos del Derecho Real: a) La existencia del poder jurídico, b) la forma de ejercicio de este poder en una relación directa e inmediata entre el titular y la cosa, c) la naturaleza económica del poder jurídico que permite un aprovechamiento total o parcial de la misma y d) la oponibilidad respecto de terceros para que el derecho se caracterice como absoluto, valedero erga omnes. ³⁷

Dentro del Derecho Clásico, la enumeración de los Derechos Reales es la siguiente: 1) la posesión, 2) la propiedad, 3) el usufructo, 4) el uso y la habitación, 5) la servidumbre, 6) la prenda, 7) la hipoteca, 8) el derecho hereditario, 9) el arrendamiento por más de seis años, 10) el derecho de tanteo, 11) la condición resolutoria de la venta, 12) el pacto de reserva y 13) el derecho de retención. ³⁸

Rojina Villegas afirma que además de los Derechos Reales anteriores existen otros que son las diversas formas de la propiedad intelectual y de la propiedad industrial que constituyen no solo manifestaciones de Derechos Absolutos, sino también verdaderos Derechos Reales, debido a que el titular ejerce un poder jurídico sobre esa clase de bienes inmateriales oponibles a los terceros que esté capacitado para ejercer los actos de dominio y de

36 Compendio de Derecho Civil, Contratos, Rafael Rojina Villegas, Edit. Porrúa México 1977.

37 Idem.

38 La Locación y Los Derechos Reales con función equivalente, Edit. platense, Buenos Aires Argentina, 1970.

administración que caracterizan a los Derechos Reales en general. ³⁹

Para De Pina el Derecho Mexicano sigue la tradición romana de *numerus clausus*, esto es, los Derechos Reales están limitados a aquéllos expresamente reguladores por el Código Civil vigente.

Rojina Villegas sustenta el criterio de que para el Derecho Mexicano existe la posibilidad de crear Derechos Reales en general no regulados por la Ley, fundándose en que existen diversos preceptos en los cuales se alude a los Derechos Reales en general, y especialmente en el artículo 3002 del Código Civil para el Distrito Federal en su fracción I que dice: " Se inscribirán en el Registro Público todos los títulos por los cuales se adquiera, transmita, modifique, grave o extinga el dominio, la posesión, y LOS DEMAS DERECHOS REALES. Se inclina más bien a la doctrina *numerus apertus*.

Dentro de una sociedad donde la posición de los hombres se mide por el patrimonio material, el Derecho Real no refleja una situación entre hombres siempre mutable, sino una situación de los hombres frente a las cosas. Suele decirse que en oposición al Derecho Personal -que es temporario por excelencia-, el Derecho Real es perpetuo en la medida que se afirma con el tiempo y no tiene porqué extinguirse necesariamente, a menos de que desaparezca la cosa, entonces necesariamente desaparece con ella el Derecho Real.

Desde el orden y punto de vista económico puede decirse que la especialidad de los Derechos Reales merece ser llamado ORDEN BASICO ESTRUCTURAL.

Las dos especialidades -el de los Derechos Personales y el de los Derechos Reales- se condicionan recíprocamente, lo cual no impide que tengan diferencias radicales desde el punto de vista jurídico.

39 Compendio de Derecho Civil, Contratos, Rafael Rojina Villegas, Edit. Porrúa, México 1977.

La Escuela Clásica establece certeramente diferencias substanciales entre los Derechos Reales y los Derechos Personales.

En tanto que el Derecho Real es un poder jurídico, el Derecho Personal es una simple facultad de obtener o de exigir; el poder jurídico se ejerce de la persona a la cosa; implica un señorío, potestad o dominio del titular para aprovechar una cosa a efecto de satisfacer necesidades. En cambio, en el Derecho Personal no encontramos el poder jurídico, sino una simple facultad de obtener o de exigir del deudor una prestación o abstención. Esta facultad supone que hay una relación entre sujeto activo y pasivo, para que aquél obtenga algo de éste, una conducta: el desarrollo de cierta actividad en favor del acreedor.⁴⁰

El objeto en el Derecho Real es un bien, una cosa en donde el titular de ese Derecho Real ejerce un poder jurídico directo e inmediato para su aprovechamiento parcial o total.

En el Derecho Personal, el objeto es una conducta negativa o positiva, de hacer o de no hacer, de dar o de no dar, del deudor.

El Derecho Real es oponible a terceros, es un derecho absoluto, valedero para todo el mundo. Cuando es uno desposeído de este derecho, su titular tiene la acción persecutoria que es exclusiva de este derecho, y aun más, el carácter absoluto del Derecho Real y su posibilidad de oponerse a terceros, confiere un derecho de preferencia, que se rige por dos principios: 1) el que es primero en tiempo, es primero en derecho, dentro de la misma categoría de derechos reales, 2) la mejor calidad del Derecho Real le otorga preferencia sobre otros de inferior categoría, aun cuando sean constituidos -

40 Compendio de Derecho Civil, Contratos, Ismael Rojas Villedas, -
Edit. Porrúa, México 1977.

con anterioridad.

Dentro del Derecho Personal no existe la acción persecutoria ni el Derecho de Preferencia, por ser el objeto de la obligación una conducta del deudor. Como no hay cosa, no hay posibilidad de perseguirla. No hay acción de preferencia, porque no rige el principio de que el primero en tiempo, es primero en derecho. Sin importar la fecha de la constitución de los créditos los acreedores tienen una prenda tácita constituida sobre el patrimonio del deudor. La liquidación se hará a prorrata, proporcionalmente, en la medida que el pasivo sea superior al activo; en el límite que el activo permita pagar en proporción a los acreedores de la misma calidad.

EL DERECHO REAL EN EL CODIGO CIVIL

LA POTESTAD DEL HOMBRE FRENTE A LAS COSAS

EN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Dado el vigor condicionante que tiene el orden básico estructural establecido por el Derecho Civil Patrimonial -Sistema de Derechos Reales-, del tráfico económico y de toda la vida social, mientras los Derechos Personales pueden ser tantos como las necesidades y la conveniencia lo imponga, los Derechos Reales son -o deben ser- estrictamente limitados por la ley. Históricamente en el tiempo y comparadamente en los diversos países del globo pueden encontrarse una abigarrada lista de Derechos Reales posibles. Sin embargo, entre todos ellos, el legislador selecciona un número muy reducido. Esos y no otros pueden usarse en un país, para que los hombres ejerzan su poder o potestad sobre las cosas.

Enumeramos en el inciso anterior una serie de Derechos Reales, dentro de los cuales, y para la presente tesis, se analizará en particular el Derecho Real de propiedad, porque es el Derecho Real por excelencia y estar más adecuado a los fines que aquí se tratan.

El Derecho Real de propiedad tiene dos elementos principales: el titu-

lar del derecho y la cosa sobre la cual se ejerce ese derecho.

Así tenemos que la propiedad es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.⁴¹

El Código Civil para el Distrito Federal, al referirse en el Título cuarto, Capítulo I, a la propiedad, no la define sino se concreta a expresar en su artículo 830, que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes.

Así tenemos que los titulares del Derecho Real de propiedad son las personas, sean éstas los hombres individuales o asociados bajo las formas que marca la Ley. El análisis de quiénes pueden ser titulares del Derecho Real de propiedad no carece de interés; sin embargo, basta decir que la Ley ha pretendido mantener una solución concretamente igualitaria. O sea que todos en igualdad de condiciones jurídicas pueden ser titulares de idénticos derechos; expresión civil de la Norma Constitucional que abroga toda diferencia de raza, clase o rango.

Sin embargo, ofrece mayor interés para esta tesis, el análisis del otro elemento, es decir, qué cosas pueden ser sometidas a Derechos Reales. Este análisis, se hará teniendo a la vista el caso ejemplar del derecho de propiedad.

La respuesta a esa aparente simple pregunta -¿Qué cosas pueden ser objeto del Derecho Real de propiedad?- ha ocasionado más de un dolor de cabeza a la humanidad. Los hombres, por lo general, no han llegado a una opinión re-

41 Compendio de Derecho Civil, Tomo II, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, Rafael Rojas Villegas, Edit. Porrúa México 1977.

lativamente unánime, sin medir, previamente, las suyas respectivas, en los campos de batalla. Dirimir, por ejemplo, si los hombres de color eran o no cosas, y por lo tanto susceptibles de ser objetos de Derecho Real de propiedad, costó una guerra civil de cuatro años y un millón de muertos. Los hermanos Gracco, pagaron con su vida el hecho de intentar una respuesta diferente a la que daban los patricios romanos.

Es razonable, entonces, que la sociedad -a través de la Ley- fije cuáles Derechos Reales se pueden ejercer y determine con máxima precisión, qué cosas pueden ser objeto de derecho de propiedad, por parte de los particulares y por parte de la sociedad.

La propiedad ha evolucionado históricamente, y lo que en el Imperio Romano se le conocía como tal, actualmente es inaceptable, al haber sufrido modificaciones substanciales. El Derecho Romano consideró el Derecho de propiedad como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo para usar, disfrutar y disponer de una cosa. Se fijaron los tres elementos clásicos: jus utendi, fruendi y jus abutendi.

En la época feudal, la propiedad o dominio otorgó el imperio. Los señores feudales, por razón del dominio que tenían sobre ciertas tierras, no sólo gozaban del Derecho de propiedad en el sentido civil -usar, disfrutar y disponer-, sino que también tenían el imperio para mandar sobre los vasallos que se establecieran en aquéllos feudos.

La revolución francesa acabó con todos aquéllos privilegios para establecer que la propiedad no otorga imperio, soberanía o poder sobre las personas que se establecieran en sus feudos. Es simplemente un Derecho Real de carácter privado para usar y disponer de una cosa, es un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, como lo caracterizó el Derecho Romano.

Con la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789,

la propiedad pasó a ser un Derecho Natural que el hombre trae consigo al nacer, y que el Estado puede reconocer, pero no crear. Que los Derechos Naturales del hombre son principalmente la libertad y la propiedad. Se le dá, pues, al Derecho de propiedad un contenido filosófico que el Derecho Romano no le dió.

Priva un concepto individualista en afán de proteger intereses personales.

En la Época Moderna, se impone a la propiedad una serie de limitaciones en afán de desvincular materialmente el sentido individualista que le dió la Escuela Francesa, y que tanta influencia tuvo en las legislaciones europeas y latinoamericanas.

El Código de 1870 para el Distrito Federal, en su artículo 827 decía, que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes.

Encontramos aquí la posibilidad de restringir la propiedad en razón del orden público, mediante la expropiación. Se adelantó en cierta forma a su época.

En la actualidad, el concepto de propiedad tiene su antecedente doctrinal en las ideas de Duguit.

En las diferentes conferencias que sustentó -Duguit- establece que el Derecho de propiedad no puede ser innato en el hombre y anterior a la sociedad. El hombre siempre ha vivido en sociedad, por ello es inadmisibles imaginario como lo hace ROUSSEAU en el Contrato Social, aislado, con sus Derechos absolutos, innatos y posteriormente celebrando un pacto social para unirse a los demás hombres y limitar aquéllos Derechos Absolutos.⁴²

Para Duguit los derechos no pueden ser anteriores a la sociedad, ni

42 Compendio de Derecho Civil, Tomo II, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, Rafael Rojina Villegas, Edit. Porrúa, México 1977.

sociológica ni jurídicamente, porque el Derecho no se concibe sino aplicando una relación social, y no puede haber ese derecho absoluto antes de formar parte del grupo, ni con limitación voluntaria para lograr la convivencia social.

El Derecho Objetivo es anterior al subjetivo, y especialmente al de propiedad. Si el hombre, al formar parte de un grupo tiene principalmente un conjunto de deberes impuestos por la norma jurídica, para lograr la solidaridad social, es la Ley la que vendrá en cada caso a reconocer y otorgar ciertos poderes, para que el hombre pueda cumplir con el deber social fundamental que tiene que realizar la interdependencia humana.⁴³

Duguit funda su tesis en el concepto de solidaridad social, y el Derecho Objetivo tiende a realizar esta finalidad. Habla de ciertos deberes fundamentales: 1) realizar aquellos actos que impliquen un perfeccionamiento de la solidaridad social, 2) abstenerse de ejecutar actos que lesionen la solidaridad social.

Respecto a la propiedad considera que si el hombre tiene el deber de realizar la solidaridad social al ser poseedor de una riqueza, su deber aumenta en la forma en que aquella riqueza tenga influencia en la economía de una colectividad, luego a medida que tiene mayor riqueza, tiene mayor responsabilidad social. Al hombre se le imponen deberes de emplear la riqueza de que dispone, no sólo en beneficio individual, sino colectivo, y es en ocasión de estos deberes como se le reconoce el Derecho Subjetivo de usar, disfrutar y disponer de una cosa, pero no se le reconoce el Derecho de no usar, no disfrutar y no disponer, cuando estas situaciones perjudican intereses individuales y colectivos.⁴⁴

43 La Locación y los Derechos Reales con Función Equivalente, Jorge Al terini, Edit. Platense, Buenos Aires Argentina.

44 Idem.

El Derecho de propiedad -para Duguit- es una función social, y que como tal debe tender siempre a beneficiar a la colectividad por la solidaridad, no se debe abusar del Derecho de propiedad, y que es precisamente allí donde tiene que entrar en función el espíritu social de la propiedad en beneficio de la colectividad, mediante las restricciones a ese derecho.

Toda esta cuestión sirvió de base para que los legisladores de nuestro Código Civil de 1928 sustentaran en la exposición de motivos: "... (se) aceptó la teoría progresista que considera el Derecho de propiedad como el medio de cumplir una verdadera función social. Por tanto, no se consideró la propiedad como un derecho individual del propietario, sino como un derecho mutable que debe modelarse sobre las necesidades sociales a las cuales está llamado a responder preferentemente. A este efecto, y de acuerdo con los preceptos Constitucionales relativos, se impusieron algunas modalidades a la propiedad, tendientes a que no quedara al arbitrio del propietario dejar improductiva su propiedad, y a que no usara de su Derecho con perjuicio de tercero o con detrimento de los intereses generales.- El criterio.... fue: garantizar al propietario el goce de su propiedad, a condición de que al ejercitarse su derecho procure el beneficio social".⁴⁵

En aras de lo anterior nuestro Código Civil actual señala a la propiedad una serie de modalidades y restricciones que impiden el uso abusivo de ese derecho. Van a modificar substancialmente el uso exclusivo y absoluto de la propiedad, tendiendo siempre a sostener el principio del beneficio social. Restricciones que van de lo general a lo particular: Artículo 16.- "Los habi

⁴⁵ Exposición de Motivos del Código Civil para el Distrito Federal vigente, Ed. Porrúa, México 1979.

tantes del Distrito Federal tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes, en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este código y en las leyes relativas. Artículo 840.- No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicio a un tercero, sin utilidad para el propietario. Artículo 839.- En un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sosten necesario al suelo de la propiedad vecina... Artículo 845.- Nadie puede construir cerca de una pared ajena o de copropiedad fosos, cloacas, acuaductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, ni instalar depósitos de materias corrosivas, máquinas de vapor o fábricas destinadas a usos que puedan ser peligrosos o nocivos sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos, o sin construir las obras de resguardo necesarias.....".⁴⁶

Pero todo lo anterior no ha logrado que la colectividad se beneficie en base a la función social que tanto predicaron los legisladores. Incluso Duguít incurre en el error de hablar de riqueza comparándola con la propiedad. La propiedad no es riqueza. Hablar de propiedad como si fuera riqueza es darle un giro nada recomendable a la cuestión del beneficio social. Riqueza es lo que el hombre crea; no lo que la naturaleza le proporcionó. Esta cuestión, erróneamente planteada desde sus inicios, la ley la recogió.

Considerando desde el punto de vista económico, un autor alemán -J. W. Hedemann- explica que los Derechos Reales sirven a la dominación de los bienes terrenales, sin la cual la vida del hombre es imposible. Ciertamente que no solo de pan vive el hombre, pero sin pan no vive de ningún modo. Dicho en otras palabras, aquella necesidad económica vital se logra por los

⁴⁶ Código Civil para el Distrito Federal vigente, Edit. Porrúa, México, 1979.

actos de poder que el hombre ejerce sobre el mundo objetivo que lo rodea. Ese mundo objetivo -para no instalarnos en el primer día de la creación, sino de nuestra época- nos viene dado exclusivamente por la naturaleza en el sentido más amplio del término. Aquel mundo exterior -excluyendo a nuestros semejantes- es un conjunto tan abundante como heterogéneo de cosas de las cuales debemos apropiarnos para satisfacer nuestras necesidades. Pese a esa gran diversidad es posible, sin embargo, trazar una línea divisoria distinguiendo así dos grandes clases de cosas: aquéllas que le vienen dadas al hombre y en cuya hechura no tiene ninguna responsabilidad, y aquéllas otras que son obra del hombre. Si a la primera categoría llamamos naturaleza, a la segunda le daremos el nombre de riqueza. Por supuesto que esta última -la experiencia lo acredita desde que el hombre apareció sobre la tierra- solo es posible existiendo la primera. Todas las cosas que el hombre fabrica por remoto que sea su origen y complicada su operación, no son sino una elaboración más o menos sofisticadas de una porción de la naturaleza.

En esta parte del mundo objetivo que llamamos naturaleza, podemos a su vez, advertir dos tipos de cosas: unas que son tan abundantes o inasibles, que podemos considerarla como libres, tal como la luz solar o el aire. Otras en cambio, son finitas, escasas, y por lo tanto tan posibles como susceptibles de apropiación. La primera subdivisión puede llamarse naturaleza libre, -a falta de mejor nombre-, la segunda se suele llamar suelo, tierra, espacio económico. Este es el principal venero de la vida humana en relación a la actividad económica. La humanidad tiene como espacio económico la corteza terrestre; cada pueblo organizado en Nación soberana tiene como espacio económico un trozo de aquélla corteza: su territorio nacional, que incluye no solo lo que se conoce vulgarmente como tierra, sino cada una de las cosas que la naturaleza, en ese espacio acotado del planeta ha puesto.

Poco es todo el cuidado que se ponga en mantener siempre en claro esta

fundamental distinción entre los bienes creados por el hombre -es decir riqueza- y los bienes dados al hombre, denominado espacio económico. Ha sido y seguirá siendo una de las principales causas por las cuales tan mal se examinan las ventajas y desventajas de los Derechos Reales de propiedad, al pasar por alto esta distinción. El olvidar con frecuencia que son dos cosas tan diferentes la riqueza y el espacio económico, enturbia las discusiones plantea falsos litigios, inspira erróneas normas jurídicas y causa no pocas veces el caos del orden económico.⁴⁷

Nuestro Código Civil vigente, identifica como cosas susceptibles de ser objeto del Derecho Real de propiedad, el espacio económico del país y la riqueza creada por el trabajo del hombre. En el artículo 747 establece, que pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio. En seguida se añade, que están fuera del comercio por su naturaleza las que no puedan ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular.⁴⁸

En el artículo 750 nuestro Código Civil indica que son bienes inmuebles: I.- El suelo y las construcciones adheridas a él.⁴⁹ De manera categórica y expresa, equipara como bienes inmuebles, y por lo tanto objeto de apropiación al suelo, esto es, al espacio económico y a la riqueza o sea la construcción. Y es precisamente de esa cuestión donde deriva todo el caos económico que existe en el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles.

47 Tenencia de la Tierra y Desarrollo Agrario en México, Jorge Martínez Ríos, Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM, México 1970.

48 Código Civil para el Distrito Federal, Ehit. Porrúa, México 1979.

49 Idem.

Y como más adelante se explicará, el espacio económico no puede ser objeto de comercio, sino sólo la riqueza creada por el hombre, la que puede aumentarse; pero el suelo, el espacio económico no puede aumentarse.

Esta identificación legal puede calificarse de ruinoso para nuestra sociedad, salvo que se adopten algunos arbitrios que eviten su efecto pernicioso. Si la creación de riqueza es el resultado del esfuerzo del hombre sobre el espacio económico para abastecer las necesidades, no debe olvidarse jamás que aquella riqueza es imposible sin la disponibilidad de ese espacio económico. Todo el trabajo disponible -de un hombre o un pueblo- auxiliado por todo el instrumental técnico que se quiera, es absolutamente inútil si no se es aplicado a un espacio económico. El suelo es así soporte, hábitat, venero, no solo de la actividad económica sino -en rigor- de la actividad vital del ser humano. Tener la llave del espacio económico, es tener el derecho de la vida sobre los que carecen de él.

No faltan -frente a los desastrosos efectos que se viven- quienes atacan el Derecho Real de Propiedad en bloque y sin distinción alguna. Es una afirmación acrente en absoluto de sentido. Muchos de quienes la sostienen exigen terminantemente, ser dueños exclusivos del producto de su trabajo. Pretención absolutamente justa, económicamente sana y moralmente recomendable, pero que entra en total contradicción con los denuestos en contra del Derecho Real de propiedad. El poder de los hombres sobre las cosas es indispensable para la sobrevivencia individual y colectiva. Esto debiera estar fuera de discusión. El tema central en esta materia es la determinación de qué cosas son susceptibles de propiedad privada, teniendo en cuenta el armónico y continuo desarrollo social, y cuáles otras pueden serlo, so pena de causar tan grandes como irreparables conmociones en la comunidad.

Otros autores sostienen que el Derecho Real de propiedad no solamente consta de los dos elementos principales, o sea el sujeto titular, y la cosa, sino que tiene tres elementos: un titular del derecho, la cosa y la sociedad. En este caso, la comunidad es titular de un derecho específico y hay deberes del propietario; por esta causa, le dan a la propiedad una función social.⁵⁰

NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO

Lo que sucede en la ciudad -de modo mucho más corriente que en el campo- es que, además de accederse al suelo, a través del Derecho Real de propiedad, hay una gran cantidad de personas que acceden al suelo, pero también a cierta riqueza sobre él construída: la casa-habitación. Incluyendo en esta denominación, por supuesto, los locales para el comercio y la industria. En estos casos, estamos en presencia de un contrato de arrendamiento celebrado entre el inquilino y el propietario, por cuya vinculación, el primero tiene contra el segundo un Derecho Personal de usar el valor de la riqueza (casa habitación), con más, la correspondiente parcela del espacio económico donde se encuentra adherida aquélla.

Nuestro Código Civil vigente, establece que hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto. Y también dice, que son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse.

Por tanto en nuestro país, al suelo se accede por dos importantes ru-

⁵⁰ Teoría de la Nacionalización (El Estado y la Propiedad) Konstantin Katzarov, Instituto de Derecho Comparado, UNAM, México 1963

tas: mediante el ejercicio del Derecho Real de propiedad sobre una parcela del espacio económico, y por el ejercicio de un Derecho Personal del inquilino frente al propietario.

Esquemáticamente -recordando la diferencia nítida entre los Derechos Reales y Derechos Personales- es posible distinguir con claridad entre los dos grandes instrumentos que la práctica ha impuesto para acceder al suelo rural y urbano. Por el primero -El Derecho Real de propiedad- su titular, el propietario, tiene la disponibilidad directa de la cosa, en este caso, una parcela del espacio económico. Esa disponibilidad, entre otras facultades, incluye el derecho de usarla en el sentido de trabajar o vivir sobre ella, inclusive el de facilitarlo a otro con ese fin.

Por el segundo -Derecho Personal- o sea por un contrato de arrendamiento, hay tan solo una vinculación entre dos personas: por un lado el propietario que arrienda y por el otro, el inquilino que alquila. Ambos son titulares de derechos y obligaciones personales que emergen del contrato, es decir, que son recíprocamente y por partida doble, deudor y acreedor el uno del otro. En efecto, por causa del contrato de arrendamiento, el propietario es acreedor del precio que -en especie o dinero- debe pagar el inquilino deudor. Pero a su vez él mismo es deudor: debe facilitar el acceso a la parcela del espacio económico que el inquilino pretende usar, quien así, a su vez, es acreedor de ese derecho de uso. El inquilino o arrendatario es así nada más que un titular de un derecho personal que ejerce en contra del propietario.

Pero es aquí donde aparece una pequeña y nada insignificante complicación. Para cumplir con su obligación contractual, debe el inquilino pagar el precio; pero para que el propietario cumpla efectivamente con la suya debe entregar la cosa; de otra forma no podría usar el inquilino la parcela.

De este hecho surgen dos observaciones. La primera, que el inquilino no tiene la disponibilidad directa de la parcela. Sólo indirectamente, o sea mediante el permiso que otorga el propietario para acceder a ella. Es decir, que el propietario aparece como un intermediario entre el inquilino que ha resuelto trabajar o vivir en la parcela y la cosa, parte del espacio económico.

La segunda es que una vez cumplido el contrato -o sea la entrega de la cosa al inquilino para que pueda usarla- el arrendatario pasa a tener derecho de disponibilidad directa de la parcela.

Si el Derecho Real es definitivo como el poder que directamente se usa sobre la cosa, hay que reconocer que el inquilino, en cuanto entra en posesión de la parcela -a pesar de ser un puro titular de Derecho Personal- ha dado un rápido paso hacia la configuración de un Derecho Real. Es por esta razón que no pocos autores han sostenido que el inquilino, una vez en posesión de la cosa, es titular de un Derecho Real y no de un Derecho Personal⁵¹. Situación ésta que no se comparte.

La parte segunda del artículo 2398 del Código Civil, establece que el arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las destinadas al ejercicio de la industria. Por eso debemos estimar, que el legislador no le preocupaba el plazo mínimo, sino el máximo. La razón es lógica: un contrato de arrendamiento por más tiempo del permitido, transformaría en la realidad un Derecho Personal en un Derecho Real sobre la cosa alquilada, porque el propietario estaría imposibilitado de dar por terminado el contrato celebrado, digamos por sesenta años forzoso, antes de su vencimiento, o incluso daría lugar a que la cosa alquilada pareciera;

⁵¹ La Locación y los Derechos Reales con Función Equivalente, Jorge Alterini, Edic. Platense, Buenos Aires, Argentina.

no tendría el poder de disponer de la cosa hasta en tanto no terminara la vigencia del contrato,

No podemos dejar de observar, que un inquilino amparado por el Decreto por el cual se prorrogan los contratos de arrendamientos y se congelan las rentas, vigente, de hecho tiene más poderes de uso sobre la cosa que el propietario; ni dejar de ver los derechos sucesorios creados en favor del inquilino -aparantes titulares de Derechos Personales- que son propios de los Derechos Reales. Aun con todo esto, sostenemos que la naturaleza jurídica del derecho del arrendatario, es un Derecho Personal.

El artículo 2447 del Código Civil vigente, para el Distrito Federal, establece claramente que, en los contratos de arrendamiento que han durado más de cinco años, y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de consideración en importancia a 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 contrato de arrendamiento de la finca. Es cierto que da derecho de preferencia, y que el inquilino tiene acción en contra del propietario que no respete ese derecho; pero únicamente para celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, es decir, que celebre un nuevo pacto que genere derechos personales, siempre y cuando reúna los requisitos que allí se prescriben. Su razón y fundamento, es de naturaleza sociológica: un inquilino que ha vivido más de cinco años, se ha acostumbrado y ha hecho su radio de acción tomando en cuenta siempre la ubicación de su domicilio, sus hijos irán a una escuela cercana, su trabajo quedará cerca o en todo caso lo habrá buscado tomando en cuenta la ubicación de su domicilio etc, razón por la cual se le prefiere a otro, que todavía va a empezar a arrendarse en ese lugar.

El derecho del tanto, en caso de venta, que también establece el men-

cionado precepto, en caso de que el propietario quiera vender, no es un derecho creado en favor del inquilino para configurarlo hacia un Derecho Real, es en todo caso, como anteriormente se dijo, creado por razones de índole sociológica, aunque es cierto, que en la actualidad existe una estratificación de las posiciones de los hombres respecto del espacio económico: los propietarios no quieren inquilinos -menos si son problemáticos- y los inquilinos quieren ser propietarios.

Sin embargo existen diversos juristas -Troplona, el principal- que han afirmado que el derecho del arrendatario es un Derecho Real, en contradicción con la tesis tradicionalmente aceptada de ser un Derecho Personal. Otros más, han sostenido la tesis de un derecho mixto con características de Derecho Real y Derecho Personal. Sin embargo, aun cuando existen diversas semejanzas entre ambos, principalmente en el arrendamiento, no es posible sostener que realmente el Derecho del Arrendatario sea un Derecho Real de propiedad.⁵²

Los sostenedores de la tesis del Derecho Real de propiedad se apoyan en el artículo 2409 del Código Civil vigente para el Distrito Federal que establece que, si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificase la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Existe -dicen- un derecho de oposición a terceros, que por ese mismo hecho el Derecho Personal, se transforma en Derecho Real, el cuál sí es oponible a todo el mundo. Es criticable este punto, porque en el Derecho Personal, solo se pueden oponer al deudor y el Derecho Real es oponible a todo el mundo, lo que le da dos efectos principales: la oponibilidad del derecho

⁵² Compendio de Derecho Civil, Tomo II, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, Rafael Bojina Villegas, Edit. Porrúa, México 1977.

contra todo el mundo y la acción persecutoria de la cosa. En el Derecho Personal del arrendatario solo existe la oponibilidad del derecho, y no a todo el mundo, sino sólo al nuevo propietario.

Otro motivo que los ha llevado a pensar que es un Derecho Real, es que, cuando el arrendamiento pasa de cierto tiempo para bienes inmuebles, debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, al igual que los Derechos Reales. Este fundamento es endeble, pues el simple hecho de inscribir un acto jurídico -contrato- en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, no le puede dar las características de un Derecho Real, pues no solo los Derechos Reales se inscriben, sino muchos actos jurídicos que no importan un Derecho Real, los testamentos por ejemplo.

La competencia por razón de la ubicación de la cosa, tampoco es de tomarse en cuenta como lo afirman los identificadores de los Derechos Reales con el Derecho Personal del arrendatario, puesto que, únicamente se toma en cuenta por economía procesal y utilidad práctica, pero es totalmente ajena a la naturaleza real o personal del derecho del arrendatario.

DAIOS ESTADISTICOS

En la actualidad, todo el mundo trata -a base de ciertos sacrificios- de hacerse de una casa. Solo que a veces tienen que conformarse con un departamento vendido en condominio, ya que, el acceso al espacio económico se ha tornado tan difícil que lo hace casi imposible para las mayorías, por la lógica razón de que, tanta es su demanda, que el producto tiende a encarecerse, porque no se puede reproducir el espacio económico donde se asienta una casa.

El 60% de la población del Distrito Federal es arrendataria. El centro de Estudios Políticos Económicos y Sociales, ha manifestado que en el Distrito Federal existen 1,028,200 viviendas de alquiler.

La Dirección General de Estadísticas de la Secretaría de Comercio ubi

ca en 1950, en el Distrito Federal 626,262 viviendas de alquiler; diez años después 902,083; en 1970 ascendió a 1, 219,419; en el siguiente lustro ya había 1,415,379; un año después, en 1976 existían 1,797,000. En 1980, el Censo Nacional de la Vivienda arrojó la nada alarmante cifra de 2,189,453 viviendas.⁵³

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, calcula que en la última década, en la Ciudad de México, se han construido anualmente un promedio de 50,000 viviendas. Pero la Secretaría de Comercio difiere de ese cálculo y asegura que el promedio anual en la última década es de 72,375.

En 1970 en el Distrito Federal había 350,681 viviendas de un solo cuarto; en ellas habitaban 1,793,596 personas, lo que significa que 5.1 mexicanos intentaban vivir en cuartos redondos. En relación al país, el porcentaje variaba sólo tres décimas, pues había 3,326,245 viviendas de un solo cuarto habitadas por 18,084,587 mexicanos. En cambio, aquí, en el Distrito Federal existían solamente 210,983 viviendas con cinco habitaciones o más.

Quienes alquilan viviendas de lujo destinan el 30% de su salario para pagar la renta. Es el uno por ciento de la población. Lo dramático del caso es que, sólo el 7% tiene recursos suficientes para alquilar casas o departamentos adecuados para vivir, y que tienen que desviar del 20% al 25% de su salario para pagar la renta. Sólo el 11% de los inquilinos de esta ciudad utilizan del 20% al 25% de su salarios para habitar casas alquiladas de las denominadas de interés social, calificadas como generalmente aceptadas y adecuadas. Son el 20% quienes tienen que distraer del 14.5% al 30% de sus ingresos para pagar las rentas de sus tenebrosos departamentos o ve-

53 Diario Universal del 6 de diciembre de 1979.

ceidades que parecen mulcares. Y finalmente vienen los que habitan en las llamadas ciudades perdidas o cinturones de miseria, que son el 21% quienes habitan en viviendas alquiladas, y que tienen que desviar del 10% al 13% de su salario para pagar la renta.

En otras palabras, el 60% de los capitalinos pagan rentas, el 32% son propietarios y el 8% viven en covachas prestadas o las consiguen a cambio de cuidar los inmuebles.⁵⁴

⁵⁴ Datos estadísticos tomados de los Boletines de información de las Secretarías de Comercio, de Hacienda y Crédito Público, y del Censo Nacional de la Vivienda de 1980

CAPITULO CUARTO

EL INTERES SOCIAL EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
DE INMUEBLES PARA HABITACION Y COMERCIO.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Y EL ESPACIO ECONOMICO.

Cualquiera que sea el régimen legal que se establezca para que los hombres de una sociedad accedan al espacio económico configurado por su territorio nacional, en tanto y cuanto la población crezca, la inversión pública y privada se incrementen y el desarrollo social en la amplia expresión del término se multiplique, habra de producirse un efecto inevitable: el valor de ese espacio económico crecerá en proporción directa a aquéllos crecimientos, pero no en razón aritmética, sino geométrica. Es to es válido para cualquier organización social --llárese capitalista o socialista, sea contemporánea o de la antigüedad-- considerada en su totalidad como nación o una parcialidad como región dentro de un determinado país.

Explicaciones sobre este fenómeno en relación a México se encuentran en la obra de Edmundo Flores: "Hasta 1940 aproximadamente la Avenida de los Insurgentes era una arteria ocupada por casas de no más de tres pisos, con amplios jardines, propiedades y residencias de clases alta y media. Actualmente la zona se encuentra sujeta a una intensa utilización económica. Ello por supuesto, ha traído aparejada una importante alza." ⁵⁵

La razón es económica. Es espacio económico. El territorio Nacional es un dato finito, inextensible, irreproducible. Sobre él deben cumplirse toda la actividad social --incluyendo la económica-- y toda actividad individual y social de un pueblo.

55 Tratado de Economía Agrícola, Edmundo Flores F.C.E. 1961.

Sólo de él pueden ser extraídos, por el esfuerzo individual y colectivo, los valores de riqueza que los hombres necesitan para vivir y desarrollarse. Escaso por condición, es --relativamente-- cada vez más escaso frente al crecimiento de la población, las necesidades de inversión, la multiplicación de la actividad individual y la de mera permanencia.

En la compleja división del trabajo dentro de una sociedad en la que sería insensato que todos hicieran lo mismo, no todos necesitan ---para producir, para trabajar--- acceder al espacio de modo directo, aunque todos necesitan de él para vivir. No sólo porque tienen que asentar su existencia en un par de metros cuadrados, sino porque para saciar sus necesidades necesitarán de valores de riqueza que otros producirán trabajando en ese espacio y que él adquirirá por el intercambio que cada sociedad establezca. De manera que el problema del espacio económico de un pueblo de ninguna manera es una cuestión de hombres de campo o de ciudad, de los trabajadores o de los patrones, de hombres o mujeres. Es absolutamente problema de todos. De todos los que habitan en el país, y ---en buena medida--- de los que potencialmente en él podrían habitar. Un determinado modo de reglamentar el uso ---directo o indirecto--- del espacio económico nacional condiciona que muchos hombres dejen de venir a nuestro suelo, no pocos se vayan de él y muchos sean los hijos que se queden sin nacer.

Por la misma razón que el valor del espacio crece con la población la inversión y el desarrollo, los espacios económicos vacíos---por la causa que fuere--- tienen menor valor que los poblados.

Del mismo modo, sin hurgar demasiado entre los documentos de la historia nacional, también cualquiera, por su propia experiencia, sabe cuánto valía un trozo de espacio económico hace veinte o treinta años

atrás y cuánto vale hoy. Las diferencias serán siempre incomprensibles. Esa es la razón por la que, por ejemplo, los precios en el campo se fijan por hectáreas y por metros en la ciudad. Una hectárea en el centro del Distrito Federal demandaría una cifra de muchos ceros de los que habitualmente estamos acostumbrados a manejar.

Ese mayor valor del espacio económico, según el lugar del país y según la época que se considere, no es hechura de su ocupante individual, sea propietario, poseedor, arrendatario o usurpador. Es el producto del quehacer social. Mejor dicho, del trabajo social, entendida la expresión en el sentido más amplio y comprensivo. Como este valor mayor -siempre creciente- del espacio económico se manifiesta como un rédito de la tierra, es que se ha denominado renta fundiaria.

El espacio económico nacional -esto es el espacio sobre el cual nuestros antepasados y nuestros descendientes han desplegado y desplegarán su actividad económica- es el territorio nacional. La renta fundiaria se extiende como un manto, tiene su propia orografía y no coincide con la orografía del propio país. Varía de momento a momento, tanto como varía su agente productor: el desarrollo social.

La unidad de este manto pondría en evidencia -a pesar de aquellos accidentes- la unidad sin cortes de todo el espacio económico nacional, a la vez que pondría de manifiesto la carencia absoluta de fundamento, desde el punto de vista económico, de la división de la superficie social en tierra rural y urbana.

Esta diferenciación -que existe desde otros puntos de vista- no carece de interés, y por lo contrario, oscurece lo principal en relación al problema del espacio económico: la renta fundiaria.

Dos aspectos sobresalen en la caracterización de esta renta: ella no depende en absoluto de la actividad de un determinado propietario por

ticular y, a la vez, está en función de la actividad de la sociedad como grupo comunitario. En aquel mapa orográfico de la renta fundiaria se ve ría con claridad, pero cualquiera puede comprobarlo. Un terreno en el centro de la ciudad no vale un centavo menos por el hecho de que el propietario nunca haya hecho nada en él; su valor estará dado por el valor de la tierra para la zona en que la parcela se encuentra. Del mismo modo, y a la inversa, todo el esfuerzo que haya hecho otro propietario en inversión y trabajo no le aumentarán un centavo al valor de la tierra, que os tará dado por los valores que la renta tenga en ese supuesto desértico lugar.

La renta fundiaria se acumula sobre cada parcela integrante del espacioeconómico como resultado de las condiciones naturales de ella en relación a la demanda de la sociedad, la que para satisfacer sus necesidades deben intervenir sus fuerzas de trabajo y sus capitales reales sobre aquel espacio.

En un sistema como el nuestro, en que la tierra es susceptible de ser vendida y comprada, la renta fundiaria puede ser medida por el precio, es decir por la cantidad de moneda que el comprador está dispuesto a pagar contra el derecho de propiedad sobre la parcela. Pero el precio debe ser distinguido de la renta fundiaria, pues es solo su medida en dinero y con arreglo a otras circunstancias que permiten fijarlo. En países en que la compraventa estuviese prohibida, la renta fundiaria no dejaría de existir, aunque ---en este caso--- no podrá ser medida por el precio.

La demanda económica de la sociedad determina la existencia de la renta fundiaria sobre cada parcela de terreno, pero en ciertas circunstancias, cuando la demanda de tierra se incrementa no solo por la necesidad sino por la decisión de proteger el valor del dinero (como ocurre en époc

ca de inflación) suele generarse la denominada "falsa renta" que se incorpora al precio de la compraventa sin que éste refleje, en consecuencia, la efectiva renta fundiaria. La falsa renta provocada por compras de pánico, opera como barrera de acceso al espacio por parte del trabajo y el capital, como si se tratara de la verdadera, por lo que su tratamiento, no debe ser distinto uno del otro.

Ahora bien, en torno a esta cuestión : ¿considerando la renta fundiaria como un producto del trabajo de la sociedad, quién se adueña de ella en nuestro ordenamiento económico jurídico social?, y otra cosa más importante, ¿qué efectos causa en nuestra sociedad la privatización de la renta fundiaria?.

Al establecer el Código Civil la comerciabilidad del espacio ---- identificandolo con los bienes de riqueza--- el titular del derecho real de propiedad se apropia de la renta fundiaria acumulada sobre la parcela de que se trate. A esto lo llamaremos privatización de la renta fundiaria.

La apropiación de la renta fundiaria por parte de los propietarios se produce por algunas de estas vías: el contrato de compraventa o el contrato de arrendamiento. En cualquiera de estos negocios jurídicos nos referiremos al espacio exclusivamente, es decir al terreno libre de mejoras. No a éstas que son riquezas.

En el primer supuesto ---compraventa--- el propietario transfiere el derecho de propiedad con entrega de la parcela, contra lo cual recibe el precio. Es decir que la compraventa existe cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero. Este precio, con la advertencia efectuada, significa la renta fundiaria capitalizada sobre la parcela vendida al momento de la compra.

En el supuesto del contrato de arrendamiento, el propietario sólo constituye en favor del inquilino un derecho personal de uso sobre la cosa, por lo cual recibe el alquiler, que es un tanto por ciento de la renta fundiaria capitalizada; el propietario considera el "valor del terreno" como un capital y cobra al inquilino la renta como si fuera "el interés" de ese capital.

En ambos casos el propietario es el beneficiario del mayor valor del terreno o sea de la renta fundiaria acumulada por obra del trabajo social.

Como esta renta depende del variable desarrollo social general del país, especial de la región o particular de la zona donde está enclavada la parcela, el propietario, según la velocidad de ese desarrollo y la intensidad de la inversión de capital y trabajo, puede realizar modestos o extraordinarios negocios, sin que por su parte haya mediado el mínimo esfuerzo. Precisamente la conjunción de la facultad jurídica de poder vender o arrendar ---comercialización del espacio--- con el constante incremento de la renta fundiaria, posibilita el negocio conocido como "especulación de tierras", que ha permitido y sigue permitiendo que mediante la privatización de la renta se amasen fantásticas fortunas sin necesidad de aporte de trabajo ni inversión alguna.

Esto pone de manifiesto que en los hechos, el derecho real de propiedad ---entendido como el derecho por parte del particular de acceder y usar la cosa--- permite algo más que el mero ejercicio de esas potestades. Tiene como añadido el poder embolsar para sí el producto social conocido como renta fundiaria.

El mejor negocio de la tierra, es la tierra misma. Es el mejor negocio porque al posibilitar el derecho real de propiedad no solo el uso y goce de las cosas, sino que, además, mediante la comercialización del espacio le permite embolsar de una vez la renta fundiaria en caso de ven

ta, o permanentemente en caso de arrendamiento. Esto sin necesidad de trabajo alguno por parte del titular, con lo que habrá negocios que lo igualen, pero no que lo superen. En segundo lugar, es un negocio in-crescendo. Como la renta fundiaria crece con el desarrollo social -o sea con el trabajo del resto de la sociedad- solo hay que echarle tiempo al tiempo para que sea más rentable. Finalmente, es el más seguro. Respecto de los bienes de riqueza -cosas hechas por el hombre-, la humanidad es tan imperfecta como caprichosa, pues las cosas creadas por el hombre, ni son eternas, ni siempre son apetecibles en el mismo grado. En cambio, el espacio económico no sólo permanece como bien -salvo casos excepcionales, como una catástrofe-, sino que es cada vez más necesario, desde que no hay hombre que no use la tierra directa o indirectamente. Ni siquiera la expropiación puede ser considerada -dentro de nuestro orden legal-, como una amenaza. Cuando ella ocurre, no un comprador individual, sino toda la sociedad habrá de dar su contribución para pagar la indemnización que el juez fije.⁵⁶

Ni qué decir del arrendamiento. El precio que el inquilino paga en alquiler, considerado provisionalmente como un interés que percibe el propietario por la renta fundiaria acumulada sobre la parcela, tiene que crecer inexorablemente a través del tiempo. Tanto, por supuesto, como va creciendo aquella renta fundiaria. Ningún bien de riqueza creado por el hombre puede compararse al espacio económico y no puede dar tan fantástico resultado. Los bienes creados por el hombre tienen defectos notorios frente al espacio. En primer lugar se gasta; no pueden ser arrendados por una eternidad. En segundo lugar, el desarrollo tecnológico tiende a hacerlos despreciables por substituciones. Cuando aparece el automóvil, se de-

56 La Renta Fundiaria, Aquiles Loria, Buenos Aires - Argentina, 1890.

creta el archivo del carruaje a caballos. En tercer lugar la capacidad creativa del hombre es tan formidable que muchos pueden hacer lo mismo, es decir, al propietario de bienes de riqueza le surge la competencia. Ninguna de esas "anomalías" padece quien arrienda el espacio económico. De manera que su negocio podría ser considerado como un negocio que siempre mejora y para la eternidad.

Adviértase que este formidable negocio que el propietario hace -o sea en el caso de compraventa o arrendamiento- no es el resultado de un diabólico designio del titular del derecho de propiedad, quien individualmente considerado, es y puede ser el más santo de los varones-. Es causado por un orden jurídico que condiciona y facilita -según el momento histórico- la conducta de los hombres. Por eso deben descartarse las imputaciones en contra de los propietarios: ES EL ORDEN LEGAL EL QUE DEBE SER OBJETO DE CORRECCION.

Se ha puntualizado la relación entre la renta fundiaria y el Derecho Real de propiedad sobre el suelo, cuando el orden jurídico posibilita su comercialización, destacando que aquélla es embolsada privadamente por el titular de aquél derecho con ocasión de su venta o su arrendamiento; ¿significa esto, acaso, que si no se vende o arrienda, el propietario no alcanza tales beneficios?. En principio pareciera, que es así. Sin embargo corresponde hacer algunas aclaraciones que serán de aplicación útil. En primer lugar, es verdad que no se obtiene ningún beneficio -ni él ni sus sucesores- si nunca vende o arrienda, ni los obtendrá jamás si con el correr del tiempo, por alguna causa pierde el derecho de propiedad. Pero esto es a condición de que no se use económicamente el suelo de que se trate. Si por el contrario, el propietario usa la parce empleando sobre ella su trabajo, tiene un beneficio. No tiene que pagar -por el uso de esa parcela- el valor del alquiler. Está muy claro que esa tierra valdrá

cada vez más por obra del crecimiento de la renta fundiaria, pero que el propietario no sufrirá los impactos de ese crecimiento. Sólo en sus especulaciones teóricas examinará estos valores para apreciar la rentabilidad de su negocio; pero no le causan impacto alguno a diferencia de quien, en ese momento, se viera obligado a comprarla o alquilarla.

Esto dicho sea de paso, es una de las razones de aquélla persistente tendencia a la que ya se ha aludido, que acrecienta a través del tiempo el número de propietarios. Se prefiere hacer el gasto una vez tan sólo y nunca más. Sin embargo, esa limitación del gasto de quien se hace propietario y explota su tierra, no evita que la renta fundiaria, como resultado del desarrollo social, siga creciendo inexorablemente sobre la parcela adquirida en propiedad. No son pocas las veces que luego del año de trabajo -en el campo o en la ciudad- el propietario advierte que ha ganado más con la venta que acaba de hacer de su parcela, que con tantas y tan largas y sacrificadas horas de labor, quizás durante toda una vida. Es en el momento de la venta cuando percibiendo el valor de la renta fundiaria producida por la sociedad y acumulada sobre el terreno que puede percibir que ha ganado más con esta operación que en toda una vida de trabajo.⁵⁷

Con este análisis se ha tratado de contestar en lo substancial a la primera pregunta inicial, del siguiente modo: la renta fundiaria conforme a nuestro ordenamiento jurídico y económico y si bien -como en toda sociedad- es creada por la comunidad, tiene como destino final beneficiar al propietario. El beneficiario lo percibe -el beneficio- en el momento de vender la parcela o durante el tiempo que dure el arrendamiento, o durante el tiempo que se explote el espacio.

⁵⁷ Economía del Espacio, Van Benelen, Edif. El Economista, Mex. 1974

Corresponde ahora contestar, ¿Qué efectos produce en el orden social ese destino final de la renta fundiaria?

EFFECTOS SOCIALES DE LA PRIVATIZACION
DE LA RENTA.

Los efectos sociales que causa la privatización de la renta fundiaria origina tantos males, que puede ser considerada como un cáncer que corroa nuestra sociedad,. En el estado actual puede afirmarse que sin una corrección apropiada al problema de la vivienda, será imposible reconstruir un orden económico social y jurídico en términos de paz, de justicia y de pleno desarrollo social.

A continuación se enumeran los efectos sociales que causa, sin pretender que sean los únicos, pero sí los más importantes:

REBAJA LOS SALARIOS.

Si debiera señalarse el peor efecto de la privatización de la renta fundiaria habría que responder: ello ---por múltiples y concurrentes razones--- rebaja constantemente los salarios de los trabajadores, sea de la clase que fuere.

La producción económica de bienes ---más allá de las complejidades que impone la siempre creciente división social del trabajo y la sofisticación que exige la técnica moderna--- es fundamentalmente la aplicación del trabajo humano, auxiliado con bienes de capital real, sobre el espacio económico. Podemos objetivar este pensamiento con una fórmula en la que P es la producción o riqueza, T es el Trabajo, C el capital real y E el espacio, del siguiente modo:

$$P = T + C + E$$

La producción P, lógicamente, deberá ser repartida entre los tres factores de la producción, o sea los trabajadores (tomando el término más

beneficios), lo correspondiente al capital, o sea los intereses y la amortización; los impuestos que se han tenido que pagar al Estado por concepto de la construcción y de la compraventa que se va a efectuar y lo correspondiente a la renta fundiaria o sea lo que la tierra vale.

El precio de venta, entonces se compone de cuatro elementos: salarios capital real invertido, impuestos y renta fundiarias. Como ésta última crece siempre, si se quiere mantener el precio más o menos accesible al público (cierto público), habrá que castigar a alguno de los otros elementos. El Estado logrará mantener su posición recaudadora de los impuestos; el capital lo logrará porque el inversionista no puede afectarse él mismo; nos queda sólo el elemento salarios. El trabajo perderá y se verá afectados los trabajadores en sus ingresos, por su debilidad que extraña la dificultad de organización. Si ésta aumenta, mantiene su posición y lógicamente el precio de la venta quedará más allá de lo que cierto sector podría pagar. Se paralizará la construcción de viviendas.

Cada vez que ---privada o públicamente--- se inicia la construcción de viviendas, mucho más si se trata de grandes planes, la necesidad de emplear gran cantidad de mano de obra y menor capital real, produce un vertiginoso crecimiento de la renta fundiaria, en beneficio exclusivo de los dueños de la tierra.

En primer lugar, la necesidad de espacio donde asentar las viviendas incrementa su demanda, con lo que aumenta su valor. El crecimiento es tan tremendo que aun en los casos en que el Estado asumiera los gastos de inversión debe apelar al menor uso de tierra posible.

Por eso el primer objetivo de cualquier programa de construcción de viviendas ---sin el cual es una utopía o el cumplimiento de muchas esperanzas--- es que la tierra sea barata. Pero la tierra no es barata donde debe serlo, por decreto. El espacio económico es barato en relación a los trabajadores

que lo demandan y los inversionista que lo reclaman. Abaratar la tierra es en realidad tomar una decisión superior en defensa de quienes trabajan e invierte. Es defender el derecho de propiedad sobre la riqueza por cada uno creada y a la vez impedir que quienes no hayan aportado al gran depósito de la producción nacional puedan retirar de él riquezas creadas por otros.

La construcción de viviendas ---como el desarrollo de cualquier industria rural o urbana--- supone garantizar, a través del orden básico estructural, todo el ingreso para el inversionista y el trabajador. Si el salario y el beneficio de la inversión son negados por la guadaña de la privatización de la renta fundiaria, no hay plan de construcción alguno al alcance de la gente. Habrá carpetas, comisiones, proyectos y piedras fundamentales con los consabidos discursos, pero no estarán las casas dignas y decentes que un hombre necesita.

ELEVA CONSTANTEMENTE EL PRECIO DEL ALQUILER

Por todo lo que se ha dicho, desde un punto de vista económico, el contrato de arrendamiento, es la puesta a disposición del inquilino en el uso y goce de una cosa contra el pago de un cierto precio. La cosa será siempre, como mínimo, una fracción de terreno de espacio económico; pero además ---esto es corriente en la ciudad--- una casa-habitación o local que no es espacio sino riqueza. Como ella, por parte del propietario, es puesta al servicio de la producción, es un capital real. En otras palabras el propietario alquila en conjunto un pedazo del espacio económico y un capital real. El arrendamiento de ambas cosas se hace contra el pago de un precio cierto denominado "alquiler o renta". Jurídicamente el inmueble es una casa única, como único es también el alquiler. Sin embargo, hemos visto que la cosa inmueble está compuesta por dos objetos heterogéneos: espacio y riquezas.

La mejora o sea el capital real, como bien creado por el hombre con su trabajo, siendo facilitado en uso o goce, da derecho a la percepción de un interés. Ese capital real se desgasta con el uso, a través del tiempo, razón por la cual ese interés incluye tanto lo que podría llamarse interés propiamente dicho, más la amortización. Al cabo del tiempo previsible de desgaste, el propietario no sólo ha ganado por haber facilitado la casa, sino que estará en condiciones de reponerla de nuevo. Ese interés es así fijo, pero puede sufrir oscilaciones propias de la escases o abundancia del capital.

No ocurre lo mismo respecto de la parcela de espacio económico. Sobre ella, día a día y por obra del trabajo social en su conjunto, se acumulan rentas fundiarias, cuya capitalización se aprecia en cada acto de venta. Si el valor de la tierra crece rápidamente por el factor que fuere, rápidamente crecerá la parte alícuota que el propietario exige como interés de la renta fundiaria capitalizada. Como el dueño suma los dos intereses (el capital real y los de la renta fundiaria capitalizada) el alquiler resultante, por aumento de la renta, crecerá inexorablemente. Siempre el alquiler convencionalmente pactado estará por debajo, al cabo de ciertos periodos del económicamente calculado por el propietario.

Esta yuxtaposición de intereses distintos, tratados en forma unívoca, explica cómo es posible que el propietario nunca considere que su capital se encuentre totalmente amortizado (considerando el espacio y la casa-habitación). El puede aumentar constantemente el alquiler. En verdad lo que está percibiendo es el interés fundiario, es decir el de la renta fundiaria capitalizada sobre la parcela, que es espacio y no riqueza. La tierra valdrá cada vez más, y más será lo que pide al inquilino.

En otras palabras: el alquiler así unívocamente tratado, tiende siempre a crecer tanto como uno de sus ingredientes: la renta fundiaria. Por

su parte, el inquilino -al que consideramos no propietario de ningún trozo de espacio económico para que sus ingresos sean provenientes exclusivamente de su trabajo o inversión de capital real- ve, en términos proporcionales disminuidos sus ingresos.

El inquilino ve que sus ingresos provenientes de su trabajo o de la inversión de su capital, tienden a reducirse frente al alquiler, por la misma razón de que ésta tiende a aumentar. La relación arrendaticia aparece así como insistentemente conflictiva. Cuando el precio del alquiler creciente tiende a nivelar los ingresos del inquilino, éste tiene que optar por seguir arrendando la casa-habitación o local y no comer, o bien dejar la casa-habitación o local para buscar uno que esté a su alcance. Es decir, una casa que sea inferior en calidad o capacidad, devengue un interés menor y que la parcela (por inferior en situación) devengue un interés fundiario también menor. Su camino inexorable es abandonar la casa arrendada.

Esta situación generalizada enciende las pasiones y los reclamos por una protección legal. Los inquilinos en ese punto -al no rectificarse el problema de fondo- peticionan para que los derechos del propietario no puedan ser ejercitados en plenitud; es decir peticionan por una ley de alquileres que congele las rentas. El Decreto de 1948, publicado el 24 de diciembre de ese año y que entró en vigor el 1.º de Enero de 1949, constituye una prohibición en contra del propietario para que perciba el creciente aumento del interés fundiario, o sea el que devenga del aumento de la renta fundiaria sobre la parcela de su propiedad. La paralización del efecto, en lugar de suprimir la causa, hace que el propietario se considere frustrado en sus derechos (reglamentados en el Código Civil) y que brogue por la derogación de ese Decreto que le prohíbe su ejercicio. Se considera siempre titular de ese crédito que el "imoral" inquil-

lino, amparado por esa ley inicua, evita pagar. La situación antes económicamente conflictiva, se torna ahora jurídica y moralmente conflictiva. Todos entienden que ese Decreto, era un mal necesario, pero de algún modo, hay despojo al propietario y un aprovechamiento del inquilino.

Que no hay despojo para el propietario -salvo a la luz del Código Civil- es claro. El dueño quiere seguir percibiendo la renta fundiaria que, ciertamente no le corresponde. Sin embargo, como toda ley no pareja, es injusta; como no a todos los propietarios han dejado de percibir la renta fundiaria, el trato para este grupo que alquila, -que se siente como atrapado por una trampa legal- es irritante.

¿Hay aprovechamiento por parte del inquilino? Sin duda que sí. El se ve beneficiado en la medida que no debe pagar los crecientes aumentos del interés fundiaria de la parcela que ocupa; pero ello no debe ocultar que la renta fundiaria de la parcela que ocupa sigue creciendo por obra de la sociedad. El sigue aprovechándose de un terreno cada vez más valioso, y sin embargo mantiene congelado el alquiler. La sociedad titular de la renta fundiaria sigue sin percibirla, y es más, la riqueza allí creada por el desgaste normal, y por la falta de reparación de las partes. unos por indolentes y otros por falta de estímulo económico, va creando una imagen deprimente y nada vistoso, que ocasiona un espejismo en el desarrollo urbanístico de la ciudad. Cuando rige el Código Civil, la sociedad no percibe el interés fundiario porque éste va directamente al bolsillo del propietario; cuando impera El Decreto de Prórroga de los Contratos y Congelamiento de Rentas del 24 de diciembre de 1948, tampoco, porque el inquilino no la paga. La comunidad sufre así las consecuencias de no recibir lo que le es propio.

Dentro del mecanismo, según el cual el alquiler -en cuanto incluye para el propietario el interés de la renta fundiaria- es siempre creciente, en tanto los ingresos del inquilino no propietario son de tendencia decreciente (porque su participación en el producto social disminuye con el crecimiento de la renta fundiaria), llega -inexorablemente- el punto en que aparecen los trabajadores cuyos ingresos no les alcanza para el alquiler de una casa-habitación. Son los habitantes de los cinturones de miseria, o ciudades perdidas. Un terreno por el cual no pagan ninguna renta fundiaria -porque es usurpado, son paracaidistas, o el propietario no lo percibe-; una inversión mínima de capital (cartones, palos viejos, latas de aceite, etc.) les permite aprovechar su magro ingreso para la subsistencia. Una situación de poder sobre la cosa -no muy diferente a la que inspira el Código Civil-hace que en esas mismas villas se reproduzca en pequeña escala el mismo fenómeno: los primeros ocupantes, monopolizadores del espacio, suelen cobrar la renta fundiaria alquilando o vendiendo sus precarias viviendas sobre el sitio.

Hoy en la capital de la República y alrededores, hay millones de seres sin casa y sin viviendas adecuadas. Carecen de ingresos suficientes para comprarlas o arrendarlas. Con sus salarios reales totalmente deprimidos, pagan la renta fundiaria que gozan directa o indirectamente unos pocos seres que son propietarios de esos terrenos.

LA SOCIALIZACION DE LA RENTA

Se ha sostenido que no existe razón ni fundamento alguno para que unos cuantos se vean beneficiados con el trabajo de los demás. Que si la tierra mediante el trabajo de todos ve incrementado su valor, no es justo que ese beneficio sea apropiado por unos cuantos en detrimento de la sociedad. Esta debe ser la principal beneficiada, porque si es su principal agente productor de su valor, a ella precisamente deben dirigirse las

utilidades que ha generado mediante su trabajo social.

Se ha dicho además, que los efectos que produce la privatización de la renta fundiaria es un cancer que corroe a la sociedad, justo es que se derogue los efectos mencionados y se tienda a darle una solución adecuada, para lograr un desarrollo equilibrado, de paz y justicia social.

Se debe de una vez por todas reglamentar debidamente todo lo relacionado con el contrato de arrendamiento tomando en cuenta que lo que se arrienda no es sólo la casa-habitación, riqueza creada por el hombre, si no también un trozo de espacio económico. Es decir, que se debe tomar en cuenta estos dos elementos para dictar las leyes de alquileres apropiadas a una situación real.

Es cierto que, quien invierte lo hace para recibir utilidades, si no no tendría caso invertir. Pero hay de inversiones a inversiones. Si un propietario invierte en la construcción de viviendas, se debe tomar en cuenta la riqueza creada para fijar la renta de los alquileres, sin incorporar a ésta la renta fundiaria, que lógicamente generaría rentas inestables y siempre crecientes. Ni siquiera el Estado se ve beneficiado por el incremento de la renta fundiaria, a pesar de tener la facultad de aumentar el impuesto predial por medio del procedimiento de revaluación, porque siempre el valor catastral es muy inferior al valor comercial, y precisamente sobre éste se fija el impuesto. Se podrá alegar también que cuando un inmueble se dedica al arrendamiento, es otro el impuesto que causa. Es cierto, pero ese impuesto, es traslativo, y quien en última instancia lo paga es el inquilino mediante el aumento de la renta.

Considero que no se debe dejar en libertad la comercialización del espacio económico en detrimento de la sociedad, porque ello genera la especulación de la tierra, la escases de la vivienda, la rebaja de los salarios y otros efectos que no por ser secundarios dejan de ser impor-

tantes.

Se debe pugnar por el establecimiento de un orden jurídico que venga a poner coto al tremendo conflicto generado en la relación arrendaticia. Es un problema de fondo. Fijarse que no es solo la casa-habitación la que se arrienda, sino que en ello va incluido un trozo de espacio económico. Que una es riqueza creada por el hombre, y que lo otro es naturaleza dada al hombre imposible de ser producida o aumentada.

De ninguna manera se está de acuerdo en que se dicten leyes de congelación de rentas, por los efectos tan perniciosos y deplorables que le causan a la sociedad.

Tampoco se está de acuerdo en que se liberen los precios de los alquileres, al punto de hacer de ella un mercado libre donde los precios de los alquileres se fijen por la ley de la oferta y la demanda.

Se podría estar de acuerdo en una ley que no tratara de manera unívoca el arrendamiento, esto es, que deben estudiarse a conciencia los dos elementos naturales: espacio económico y casa-habitación. Que se reglamentara de tal manera que el valor de la renta fundiaria beneficiara a la colectividad, y no privadamente como se hace actualmente.

La socialización de la renta fundiaria debe ser encaminada a beneficiar a la sociedad.

Con ello no se trata de privar de los beneficios a un propietario sino que se trata de hacer más justo el orden jurídico apegándolo a la realidad. Por ello se manifiesta que, las leyes no hacen la realidad, sino sólo la reglamentan, la norman.

CONCLUSIONES

C O N C L U S I O N E S

PRIMERA.- Luego de medio siglo de vigencia del Código Civil para el Distrito Federal (modelo de la mayoría de los de los Estados de la República), se ha manifestado con toda crudeza su inoperancia para resolver los problemas de la vivienda. No puede decirse que sea un problema superveniente, pues sus síntomas fueron conocidos y debidamente registrados por los redactores del Código Civil de 1928; empero el transcurso del tiempo lo ha agudizado, hasta hacerlo alcanzar proporciones incommensurables. Ya las soluciones propuestas hace medio siglo eran inadecuadas e insuficientes, pero actualmente lo son en mayor grado, lo que obliga a revisar los puntos de partida y al mismo tiempo, a buscar nuevas soluciones que guarden sincronía con la realidad contemporánea.

SEGUNDA.- El contrato de arrendamiento ha sido siempre fuente de conflictos. Sin embargo, este carácter conflictivo (latente o manifiesto) no proviene de la relación arrendaticia, sino de la naturaleza del objeto arrendado. Tratándose de un inmueble, el conflicto aparece como una cuestión generada por la privatización de la renta fundiaria. Ese conflicto tiene su principal base en la forma como organiza la propiedad y el arrendamiento de inmuebles el Código Civil.

TERCERA.- El derecho de propiedad sobre el espacio tiene una singularidad específica, que lo distingue -nítidamente- del mismo derecho de propiedad sobre otras cosas que son -por oposición al espacio- creadas por el hombre. El espacio no es creado por el hombre, sino es dado al hombre, y el derecho sobre él se manifiesta a través de su uso y goce. La plusvalía registra-

da por el espacio o sea lo que se ha llamado "renta fundiaria" no se origina por la actividad del propietario sino que es determinada por fenómenos que involucran al grupo social; por tanto, resulta injusto que el primero se apropie en exclusiva la riqueza generada por todos. Parece existir una discrepancia evidente entre la función social que se atribuye al derecho de propiedad y el fenómeno denominado "privatización de la renta fundiaria".

CUARTA.- La privatización de la renta fundiaria es nociva para el orden social e impide que éste se constituya como un supuesto adecuado para el desarrollo de la colectividad y sus integrantes, por las siguientes razones:

- a).- Se traduce en una rebaja a los salarios de los trabajadores.
- b).- Disminuye la recompensa para el inversionista.
- c).- Dificulta y aun elimina los beneficios para el empresario.
- d).- Impide el proceso de capitalización individual y colectivo.
- e).- Alienta la formación de monopolios.
- f).- Exige la intervención del Estado en áreas donde su eficiencia es dudosa.
- g).- Exige que el Estado apele exclusivamente a la riqueza producida por el trabajo y la inversión, para afrontar los gastos públicos, mediante los impuestos.
- h).- Es una de las causas de la inflación.

QUINTA.- En la política, la privatización de la renta fundiaria causa los siguientes efectos:

a).- La oligarquización de la sociedad (en el sentido opuesto a la idea de participación), y

b).- El autoritarismo político (como forma opuesta a la democracia fundada en la libertad), en tanto que por los intereses creados y la necesidad real o supuesta de preservar el orden, se cancela la posibilidad de que sea promulgada una ley inquilinaria o, al menos, se proceda a una reforma profunda del arrendamiento urbano.

SEXTA.- En lo que concierne a la cuestión social de la vivienda, la privatización de la renta fundiaria:

a).- Impide la construcción de las viviendas necesarias para una sociedad en desarrollo, (es decir, baratas) en tanto que encarece el precio de los arrendamientos.

b).- Quita funcionalidad social y económica al contrato de arrendamiento. Los inmuebles bien construídos quedan fuera del alcance de aquéllos arrendatarios sin suficiente capital; los inquilinos amparados por el último Decreto de Congelación de Rentas, quedan inmovilizados en su lugar; los propietarios prefieren no dar en arrendamiento por la inseguridad que puede sobrevenir respecto a la duración del contrato.

SEPTIMA.- Pero todo lo anterior no debe llevarnos a las siguientes soluciones:

a).- Que deban dictarse nuevas leyes de congelación de rentas.

b).- Que deban aumentarse los impuestos a los arrendadores.

c).- Que deba derogarse el Decreto de 24 de Diciembre de 1948.

La solución hay que encontrarla en base a la particular

naturaleza económica del objeto jurídico regulado: EL ESPACIO.

OCTAVA.- Creemos oportuno proponer que el nuevo ordenamiento regulador del arrendamiento de inmuebles, tome en consideración que la casa, vivienda o departamento es riqueza construida sobre un espacio, sobre un fundo, o sea sobre una porción de la naturaleza dada al hombre por su derecho de propiedad, y que éste no puede multiplicar como ocurre tratándose de otros bienes que posea. Cuando se da en arrendamiento una vivienda, se da con él el derecho de acceder no sólo a la construcción, sino también al fundo o espacio. La renta a pagar por el inquilino debe estar en función directa con la riqueza invertida en la construcción de la vivienda, casa o departamento, y no en función de lo que vale el terreno o espacio.

NOVENA.- En consecuencia de todo lo anterior proponemos:

a).- Que se reforme el artículo 832 del Código Civil para el Distrito Federal, extrayendo del mismo lo relacionado con la construcción de casas-habitación, a efecto de que quede en la siguiente forma:

Art. 832.- Se declara de utilidad pública la adquisición que haga el Gobierno de terrenos apropiados, para que se construyan casas-habitación cuyo arrendamiento se hará a familias, mediante el pago de una renta que será fijada en base a la inversión efectuada.

b).- Que se adicione el artículo 2399 del Código Civil para adoptar el siguiente texto:

Art. 2399.- La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada. Tratándose

del arrendamiento de casas-habitación, la renta se fijará tomando en consideración el valor catastral registrado, no debiendo exceder el monto mensual, en ningún caso, del tres por ciento de dicho valor.

c).- Que para fijar el impuesto sobre los arrendamiento de casas-habitación, se tome como base la renta mensual.

BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA

- ALTERINI JORGE, "La locación y los derechos reales con función Equivalente", Edit. Platense, Buenos Aires Argentina, 1970.
- BAZARTE CERDAN WILLEBALDO, "Leyes sobre arrendamientos para toda la república", Edit. Botas, México D.F., 1956.
- CAHERO DIAZ FERNANDO, "El defensor del inquilino", México 1967.
- DAVID RICARDO, "Principios de economía política y tributación", Edit. Fondo de cultura económica, México 1966.
- ECKSTEIM SALOMON, "El ejido colectivo en México", Edit. Fondo de cultura económica, México 1966.
- FLORES EDMUNDO, "Tratado de economía agrícola", Edit. Fondo de cultura económica, México 1966.
- GASCA GINORI MARIO, "Fundamentos del Arrendamiento", Edit. IEE, S.A., México 1977.
- KATZAROV KONSTANTIN, "Teoría de la nacionalización (El Estado y la propiedad)", Instituto de Derecho Comparado, UNAM, México, 1963.
- LORIA AQUILES, "La rentita fundiaria", Buenos Aires Argentina, 1890.
- MARTINEZ RIOS JORGE, "La tenencia de la tierra y desarrollo agrario en México", Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM, México 1970.
- MENDIETA Y NUNEZ LUCIO, "El problema agrario en México", Edit. Porrúa, México 1977.
- PALLARES EDUARDO, "Jurisprudencias sobre arrendamientos", Edit. Porrúa, México 1958.
- PEREZ PALMA R., "Guía de derecho procesal civil", Cárdenas Editor Mayo Ediciones, México 1970.
- P. CARRANZA CARLOS, "La reforma agraria en México", Edit. Caudal

Buenos Aires Argentina, 1966,

ROJINA VILLEGAS RAFAEL, "Compendio de Derecho Civil, contratos", Edit. Porrúa, México 1977.

ROJINA VILLEGAS RAFAEL, "Compendio de Derecho Civil, Tomo II, bienes, derechos reales y sucesiones", Edit. Porrúa, México 1977.

SANDLER G. HECTOR RAUL, "Orden económico y orden jurídico", Anuario de la Escuela Nacional de Estudios Profesionales (Acatlán), México 1976.

SANDLER G. HECTOR RAUL, "Alquileres e inflación", Edit. Jua S.A. México 1977.

SALDAÑA HARLOW ADALBERTO, "Apuntes sobre desarrollo urbano", Instituto de Desarrollo Urbano y Regional de Toluca, Estado de México, México 1974.

VAN BEMMELEM, "Economía del espacio", traducida y vista por Losch, Edit. El economista mexicano, México 1974.

VAN BEMMELEM, "Estrategias para el desarrollo urbano", Edit. El Economista mexicano, México 1974.

WEBER MAX, "Economía y sociedad", Edit. Fondo de cultura económica, México 1974.

DICCIONARIOS

G. CABANELLAS, "Diccionario de derecho usual", Edit. Omega, Buenos Aires Argentina, 1968.

REPORTES PERIODISTICOS

Diario el Universal de los días 12 de agosto, 3 y 6 de diciembre de 1979.

REVISTAS O PUBLICACIONES SEMANARIAS.

Revista Impacto No. 1524 y 1570.

Revista Proceso No. 129.

OTRAS FUENTES

Boletines de Información de las Secretarías de Comercio, de Hacienda y Crédito Público.

Boletín de Información del Censo Nacional de la Población de 1980.