

532
2ej



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE DERECHO

**LA FUNCION SOCIAL DE LOS TRIBUNALES
EN LA IMPARTICION DE LA JUSTICIA
INQUILINARIA**



**FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA AUXILIAR DE
EXAMENES PROFESIONALES**

T E S I S
**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A**
ARNULFO MENDEZ MENDEZ



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

INDICE

LA FUNCION SOCIAL DE LOS TRIBUNALES EN LA IMPARTICION DE LA JUSTICIA INQUILINARIA

PAG.

INTRODUCCION----- I

CAPITULO PRIMERO

LA JUSTICIA

Concepto-----	1
Clasificación de Justicia-----	14
Justicia General o Legal-----	15
Justicia Particular-----	16
Justicia Distributiva-----	17
Justicia Conmutativa-----	17
Justicia Social-----	19
Justicia y Equidad-----	27

CAPITULO SEGUNDO

LA VIVIENDA

Concepto-----	33
El Derecho a la Vivienda-----	38
Antecedentes-----	45
La Vivienda en México-----	55
La Escasez de Vivienda-----	57
La Pérdida del Poder Adquisitivo de nuestra moneda-----	59
Explosión demográfica-----	62
Instituciones creadas por el Gobierno para la solución de la escasez de vivienda-----	64

CAPITULO TERCERO
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Concepto-----	79
Obligaciones de las partes contractuales-----	84
Obligaciones del arrendador-----	85
Obligaciones del arrendatario-----	90
Derechos especiales del arrendatario-----	93
Formas de terminación-----	96
Llegado el vencimiento del plazo-----	96
Convenio expreso-----	97
Nulidad del contrato-----	97
Rescisión-----	98
Confusión-----	99
Pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor-----	99
Expropiación de la cosa arrendada hecho por causa de utilidad pública-----	100
Evicción de la cosa dada en arrendamiento-----	101
Subarrendamiento-----	103
Rentas Congeladas-----	109
Decreto del 10 de julio de 1942-----	111
Decreto del 24 de septiembre de 1943-----	112
Decreto del 5 de enero de 1945-----	113
Decreto del 8 de febrero de 1946-----	113
Decreto del 30 de diciembre de 1947-----	113
Decreto del 24 de diciembre de 1948-----	114

CAPITULO CUARTO
LA REFORMA INQUILINARIA

Principales reformas-----	119
Efectos de las reformas-----	138
La función social de los tribunales-----	150
Los sismos de septiembre de 1985 y sus implica- ciones sociojurídicas en materia de arrendamiento-----	158
Decretos de expropiación-----	167
 CONCLUSIONES-----	 183
 BIBLIOGRAFIA-----	 187
 Legislación y Jurisprudencia -----	 191

LA FUNCION SOCIAL DE LOS TRIBUNALES EN LA IMPARTICION
DE LA JUSTICIA INQUILINARIA
I N T R O D U C C I O N

La inquietud al presente tema nace a raíz de haber prestado mi servicio social en despachos que llevan el manejo de juicios de Terminación de Contrato, Rescisión, Especial de Desahucio, así como el asesoramiento a la gente de escasos recursos económicos respecto a la firma de algún contrato de arrendamiento. De este modo me pude percatar que el conflicto judicial en materia inquilinaria no puede quedar reducido a una sentencia dictada por los jueces de los Tribunales, sino que se debe procurar, hasta donde las condiciones económicas del país lo permitan, contrarrestar el déficit de vivienda que adolece nuestra sociedad, que se ha evidenciado hoy más que nunca, ante la gran crisis en este campo de la economía.

Ahora bien, es sabido por todos nosotros que el acelerado incremento de los asentamientos humanos en la ciudad de México se debe a muchos factores, como el elevado índice de natalidad y la reducción de la tasa de mortalidad. Así mismo, la corriente de migración rural ha alterado las formas de vida de la población, originando una concentración urbana de tal magnitud que ha convertido el problema de la vivienda en conflicto tan grande que el Estado no encuentra suficientes recursos para enfrentarlo.

Son muchos los esfuerzos que realiza el Estado, con relación a este problema, y también son muchos los instrumentos

II

jurídicos que ha formado para solucionar el problema. Al efecto nuestro gobierno ha venido creando una serie de instituciones que tienen por finalidad la construcción de unidades habitacionales, así como la de crear bancos que otorguen a los particulares créditos inmobiliarios, con intereses blandos; todo esto en función de solucionar tan grave problema de la carencia de vivienda. Con ello se facilita a las clases económicamente débiles la adquisición u ocupación de una vivienda digna, tal y como lo establece el artículo cuarto de nuestra Carta Magna y demás disposiciones relativas.

Como se podrá observar, el problema de los arrendamientos, originado por la escasez de vivienda, es múltiple y por consiguiente se debe estudiar a la luz de las posibilidades que abre para nosotros el campo jurídico.

En el presente trabajo dedicamos un capítulo especial al problema de la escasez de la vivienda, que principia con la conceptualización de lo que se entiende por ella, enseguida se estudia el derecho a la vivienda, posteriormente se hace una breve referencia a sus antecedentes históricos sobre la vivienda en México, para luego continuar con la vivienda en México. Finaliza con el estudio de las instituciones e instrumentos creados por el Estado para procurar su solución efectiva ante el problema de escasez de vivienda.

En el tercer capítulo se expone el estudio del contrato de arrendamiento. Inicia con su concepto y continúa mencio-

III

nando las obligaciones de las partes, también trata las formas de terminación de la relación contractual. Posteriormente se analiza el contrato de subarrendamiento, ya que se trata de una de las figuras comunes que se producen constantemente en nuestro medio. Por último se aborda el tema de las rentas congeladas como medida de solución dictada por los gobiernos anteriores. Respecto a este capítulo es pertinente comentar que existen en nuestro medio una gran cantidad de formatos de contrato de arrendamiento (o machotes) que hacen inaccesibles el buen funcionamiento de las obligaciones y derechos de las partes contratantes, pues la mayor parte de esos machotes adolecen de técnica jurídica y son, en el mejor de los casos, completamente inoperantes.

El cuarto capítulo trata el tema sobre la reforma inquilinaria. Hace resaltar las principales reformas y sus efectos. Del estudio de éstas, se verá cuál es la función social que vienen realizando los juzgadores en la impartición de la justicia inquilinaria. Otro de los subtemas que analizamos es el referente a los sismos de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco y sus implicaciones sociojurídicas en materia de arrendamiento, ya que este fenómeno vino a originar un mayor problema en la crisis habitacional, sobre todo a nivel nacional. También es oportuno mencionar los Decretos de Expropiación que se dictaron con motivo de los acontecimientos sísmicos antes mencionados. Por último dedicamos unas páginas al capítulo de conclusiones.

IV

Como se podrá observar, nos reservamos de mencionar en primer orden al capítulo primero, referente a qué es la justicia, ya que considero que se debe tomar en cuenta este tema como presupuestos elementales para la disertación que nos concierne; tales presupuestos son el concepto de justicia, su clasificación, así como la llamada justicia social y la relación que existe entre la justicia y la equidad. Todos estos conceptos son presupuestos esenciales para hacer el estudio de la función social de los tribunales en la impartición de la justicia inquilinaria.

Debe agregarse que el problema inquilinario originado por la escasez de la vivienda, es un tema que ha creado grandes planteamientos por los diversos tratadistas, ya sea que lo enfoquen desde el punto de vista del Derecho Público o del Derecho Privado. Aunado a ellos también se encuentran a los legisladores, cuya labor reciente en las reformas del mes de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, se buscan nuevas fórmulas para la solución y prevención de algún juicio en especial, para tales efectos se crearon los nuevos Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, que en su oportunidad también serán objeto de estudio en este trabajo.

Cabe hacer la advertencia que con la presente investigación, aparte de cubrir con el requisito indispensable para obtener el título de Licenciado en Derecho, buscamos hacer reflexionar a los compañeros abogados para avocarnos a la resolución de la problemática que nos aqueja y en la medida que sea considerado, podemos contribuir con la ciencia jurídica en busca de soluciones viables al problema inquilinario en México.

CAPITULO PRIMERO

LA JUSTICIA

CAPITULO PRIMERO

L A J U S T I C I A

1. Concepto

Entre los grandes problemas universales figura principalmente el de la preocupación por un ordenamiento más justo de la convivencia humana, tanto de los hombres dentro de un Estado frente a él, así como entre todos los Estados de la comunidad internacional.

En el derecho se aspira como finalidad inmediata a la consecución de la justicia. El propósito es obligar a los miembros del conglomerado social, en sus relaciones recíprocas, a obrar de manera justa, es decir, de una manera tal que no se ponga en peligro la vinculación social, o la propia existencia de la sociedad. También se pretende que se estreche aquella vinculación en forma progresiva y creciente.

El objeto que se persigue con el derecho es la realización de la justicia, o sea el mantenimiento equilibrado del vínculo social.

De este modo, quien desee averiguar la esencia de la justicia debe ante todo darse cuenta con claridad de cuál es el concepto al que nos referimos cuando hablamos sobre la justicia. La palabra justicia tiene muy diversas significaciones.

El análisis de todas las doctrinas sobre la justicia

pone de manifiesto una atención fija y coincidente al tratar de concebir la justicia como la regla de armonía, igualdad, proporcionalidad, orden, etcétera. Sin embargo estos criterios o caracteres se revelan en un análisis más profundo. Expondré cómo para algunos autores estos argumentos son insuficientes para definir la noción de justicia.

Para dar un concepto de justicia comenzaré por hacer referencia de los pitagóricos o itálicos, entre otros autores que analizaré, para intentar una definición del concepto de justicia. A los pitagóricos se les puede considerar como los iniciadores de la filosofía del derecho y a su vez como descubridores del concepto de justicia. Uno de sus máximos exponentes de esta corriente filosófica fué Hipódamos de Mileto. Así tenemos que la justicia la define en los siguientes términos "en el orden de las relaciones humanas la medida y la armonía cósmica se revelan como justicia, esto es como igualdad o equilibrio entre dos contraposiciones". (1)

Para ellos la justicia consiste esencialmente en una igualdad. Una adquisición que no fue ya nunca pérdida, incluso ha llegado a evolucionar como medida de intercambio, esto es de la exacta igualdad o equilibrio de intercambio.

Su principio fundamental son las ideas de medida y de armonía, las cuales dominan el ámbito del mundo entero determinando todas las medidas y armonías particulares por medio del número que es su manera de expresarse.

(1) Jorge H. Marín. Sobre una determinación del concepto de lo justo, Imprenta de Alfredo del Bosque, dos de mayo México, D.F., 1966, p 11.

Describir la justicia como el principio de igualdad en las relaciones humanas es dar una definición de carácter general, pero no obstante esta definición sirvió como un punto de arranque para ulteriores investigaciones.

Pasemos enseguida a ver como la define Platón citado por Edgar Bodenheimer acerca del concepto de justicia: "realizar su propia función podría ser, en cierto modo, la justicia. Cada hombre debe practicar una sola cosa; aquella para la cual está mejor adaptada su naturaleza". (2)

El gobernante, el guardián, el labrador, el artesano, tienen todos ellos que ser fieles a su destino y no interferir con las ocupaciones de ninguna de las demás clases. En otras palabras da a entender que cada ciudadano realice plenamente las funciones específicas que le han sido asignadas por la República en vista de sus capacidades y cualificaciones. La idea señala que ningún individuo es un ser aislado, libre de hacer lo que quiera, sino parte de un orden universal.

Pero también este concepto es notoriamente amplio, lato y que no vale para definir con exactitud a la justicia en cuanto regla de vida.

Ahora bien, de las virtudes filosóficas de Platón fueron adoptadas por la corriente filosófica de los "estoicos" re-

(2) Edgar Bodenheimer, Teoría del derecho, Editorial Fondo de Cultura Económica, tercera edición en español, Colección Popular, Buenos Aires, 1964, p. 60.

presentado por Crisipo y Séneca, quienes contribuyeron a enriquecer el concepto de justicia, partiendo de la razón practica; "Esta razón queda caracterizada como el saber de lo que se debe hacer y de lo que no se debe hacer; la fortaleza, como el saber de lo que se debe tener; la templanza, como el saber de lo que hay que elegir y de lo que hay que rehuir; y así se llega a afirmar que la justicia, como el saber que da a cada quien lo suyo" (3).

Otro de los conceptos que aportan los grandes filósofos son el de Aritóteles y parte de los pitagóricos. Jesús Toral Moreno expone en su obra sobre una determinación del concepto de lo justo, que la definición propuesta por Aristóteles establece que "La justicia nos obliga a dar cada quien lo que le correponde, según su mérito y afirma que lo justo es lo legal y lo igual".(4)

En opinión de Aristóteles, la justicia exige que los iguales sean tratados de igual manera. Ello significa que los bienes de este mundo deben ser distribuidos siempre entre los ciudadanos proporcionalmente a su mérito. Cada individuo debe recibir lo que se debe por virtud de su contribución al bien común. Deben de darse cosas iguales a los iguales y cosas desiguales a personas desiguales, midiendo a todas las personas con arreglo a su mérito.

Hay una doble apreciación de la justicia. Por un la--

(3) Jorge H. Marin, op.cit., p. 50

(4) Jesús Toral Moreno, Ensayos sobre la justicia, Editorial Jus, S.A., primera edición, abril, México, 1974 p. 38.

do presenta un aspecto amplio y general, en cuanto es considerada como virtud ética y por otro un aspecto más restringido, como una virtud precisamente social.

Agrega que la justicia es "la cualidad por la cual se llama justo al que obra lo justo por elección y que sabe distribuir entre él y otro, lo mismo que entre dos extraños, no del modo que le toque a él más y a su prójimo menos si la cosa es deseable, y al contrario si es nociva, sino a cada uno lo proporcionalmente igual, y lo mismo cuando distribuya entre dos extremos". (5)

Se puede observar en Aristóteles que existe una mayor claridad al dar un concepto de justicia, pues éste ya no queda muy conceptuado en términos generales, pues para que la igualdad en él pueda darse, debe existir un complemento que es el justo medio, el justo mérito.

El concepto tradicional de Ulpiano, citado por Jesús Toral Moreno, define a la justicia como el "Hábito según el cual, alguien, con voluntad constante y perpetua, da a cada quien su derecho". (6)

Esta es la definición tradicional, la cual comenta Jesús Toral Moreno. Afirma que se ha vertido diversas críticas. Una de ellas expresa que es una proporción puramente formal y

(5) Aritóteles, traducción de Antonio Gómez Robledo. Ética nicomaquea. "Política", versión española, libro V de la justicia, capítulo cinco, cuarta edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1972, p. 65.

(6) Jesús Toral Moreno, op. cit., p. 40 .

que por ello es hueca y completamente vacía, carece de todo contenido. Pero se afirma por este autor que no es correcto que la definición esté vacía, pues la expresión de Ulpiano está lejos de entrañar una oración redundante o pleonástica.

La noción de justicia y la fórmula en que se traduce deben ser tan generales que se manifiesten idóneas para aplicarse a todas las especies del aludido valor jurídico y a todas las posibles relaciones que se dan dentro de los más diversos ámbitos (relaciones internacionales, asuntos civiles, penales, adminis-trativos o laborales).

Esta concepción tiene un alcance más preciso que las anteriores en el sentido de que ya se habla de que hay que dar a cada quien lo suyo, o hay que atribuir o reconocer a cada uno su derecho. Pues desde el momento en que es violado un derecho proprio, un justo título, ya sea de posesiones bienes o cosas, da lugar a que estos derechos sean reconocidos o atribuidos a quien le corresponda, y sobre todo porque la obligación de dar a cada uno lo suyo se origina de un hábito y de una voluntad constante. Se ha considerado por la mayoría de los tratadistas que esta de-finición se acepta porque parte de la esencia de lo que es justicia.

Hasta aquí citamos a los grandes pensadores griegos, a las corrientes filosóficas que contribuyeron a generar un concep-to de justicia, así como la definición de Ulpiano de la época ro-mana. Quizás estos conceptos tengan un sentido muy genérico, pero no se descarta en lo más mínimo para que los recientes trata-distas del derecho partan de ellos y traten de precisar el con-cepto de justicia.

El jurista de la escuela de Viena, Hans Kelsen, nos habla de la justicia de la siguiente manera: "puesto que la ciencia es mi profesión y, por lo tanto, lo más importante de mi vida, la justicia es para mí aquello bajo cuya protección puede florecer la ciencia y, junto con la ciencia, la verdad y la sinceridad. Es la justicia de la libertad, la justicia de la paz, la justicia de la democracia, la justicia de la tolerancia". (7)

¿Pero qué significa hablar de la ciencia y relacionarla con la justicia de la democracia y luego con la justicia de la tolerancia?

Esta teoría defendida por Kelsen considera que la democracia es por naturaleza profunda libertad, y libertad significa tolerancia. No existe forma alguna de gobierno más favorecedora de la ciencia que la democracia. La ciencia sólo puede desarrollarse cuando es libre. Ser libre quiere decir no sólo estar sometido a influencias externas, sino ser libre interiormente; que impere una total libertad en su juego de argumentos y objeciones.

Para Kelsen la justicia tiene validez puramente subjetiva sólo debe conformarse con esta definición relativa, ya que considera que la justicia absoluta es un ideal irracional, o bien una perfección suprema irracional; la justicia es una noción que cae, del todo, fuera del conocimiento racional, o sea que no es un conocimiento claro; contiene algo ininteligible e inexplicable.

(7) Hans Kelsen, traducción: Leonor Calvera, ¿Qué es la justicia?, Editorial Leviatán, 21 de agosto, Buenos Aires, 1981, p. 190.

Toca ahora citar a Giorgio del Vecchio, quien sobre el concepto de justicia nos dice: "Cualquier criterio de determinación correlativa del obrar de varios sujetos en forma tal que cada uno de ellos resulte obligado respecto de otro u otros y a la obligación del uno corresponda en el otro la facultad de exigir su cumplimiento, reviste la forma de juricidad o de la justicia genéricamente entendida, con independencia del contenido de las obligaciones y de las pretensiones que correspondan entre sujeto y sujeto" (8)

En opinión de este autor existe la necesidad de investigar en la misma naturaleza del espíritu, como sujeto, la raíz de las actitudes o momentos fundamentales de la conciencia; una de las cuales consiste precisamente en que todo sujeto debe pensarse como contrapuesto a otro sujeto, es decir, debe reconocer la subjetividad ajena.

Además considera que la justicia genéricamente entendida (igualdad, armonía, proporción, orden etcétera) llega a manifestarse en su máxima expresión cuando se haya establecida una relación de hombres, ya que toda relación jurídica es esencialmente un vínculo entre personas.

Al respecto el tratadista Jesús Toral Moreno opina con ligera discrepancia casi de la misma manera que Giorgio del Vecchio su concepto general de la justicia afirma que desde el " punto de vista moral [la justicia], no es la suma

(8) Giorgio del Vecchio, traducción de Eustaquio Galán y Gutiérrez, Derecho y Vida (Nuevos ensayos de filosofía jurídica), Casa editorial Bosch, Barcelona, España, 1942, p. 51.

ni el compendio de todas las virtudes, sino una virtud específica que verse sobre la conducta del hombre, en las relaciones externas que tienen con sus semejantes". (9)

A esta justicia se le denomina subjetiva o interna y es la base natural de todo orden social. Ya que la justicia subjetiva, por su propia índole, se orienta a la consecución de la objetiva. ¿Y cuál es esta objetiva?, con las relaciones que median entre diversos actos de los hombres y entraña un criterio para enjuiciar, en el aspecto comunitario, el valor positivo o negativo de una organización social o de las normas que regulan el comportamiento exterior de los hombres entre sí. Afirma Toral Moreno que es como la virtud de la veracidad, que se encamina a realizar objetivamente la verdad.

Otro de los autores que llegan a conceptuar a la justicia tanto en sentido lato como en strictu sensu es José Castán - Tobeñas. El afirma que la "justicia, lo mismo en un sentido restringido que en una acepción lata, es entendida casi siempre como una, armonía, como una igualdad proporcional, como una medida armónica; de cambio y de distribución". (10)

Comenta que, tratándose específicamente de la justicia humana, se puede distinguir lo justo lato sensu, que abarca el campo moral y el jurídico, y lo justo strictusensu, referido sólo al orden jurídico y que señala lo que le corresponde o se

(9) Jesús Toral Moreno, Op. cit. p. 16.

(10) José Castán Tobeñas, La idea de justicia Editorial Reus S.A., Madrid, 1968 p. 12.

debe a cada uno.

Ahora bien, en busca de un concepto que precisa más lo que se debe entender por justicia, nos referiremos a Edgar Bodenheimer. El afirma que "justicia quiere decir tratamiento igual de los iguales. La realización de la justicia exige que dos situaciones, en las cuales las circulaciones relevantes son las mismas, sean tratadas en forma idéntica". (11)

Pero, si observamos, describir la justicia es dar una definición de carácter general. Deja planteada la duda de qué personas han de considerarse como iguales y en qué circunstancias ha de considerarse que sus actos merecen desigual trato. Al respecto nos dice Bodenheimer que no hay dos personas que piensen, se comporten y actúen de idéntica manera. El término igualdad denota siempre una igualdad aproximada. La justicia exige el cumplimiento o reconocimiento de un "patrón" objetivo de igualdad.

Para reafirmar esta postura que se viene sosteniendo - sobre un patrón objetivo que determine qué se debe entender por el concepto de igualdad o por el de proporcionalidad, citaremos al doctor - Luis Recaséns Siches, quien afirma: "La justicia como idea de armonía de - - igualdad aritmética en las relaciones de cambio, y de proporcionalidad en los procesos de distribución de los bienes y de las ventajas sociales implica la necesidad de poseer criterios de medida, es decir pautas de valoración de las

(11) Edgar Bodenheimer. Teoría del Derecho, Editorial Fondo de Cultura Económica, tercera edición en español colección popular, México-Buenos Aires, 1964, p. 54

realidades que deben ser igualadas o armonizadas". (12)

Recaséns Siches habla de criterios de medida, de pautas de valoración pero ahora lo que hace falta es averiguar cuáles son estos criterios de valor que deben ser tomados en cuenta para promover esta igualdad, esta equivalencia y proporcionalidad.

Estos criterios de valor son los provenientes de la razón humana, características esenciales como son la inteligencia, la voluntad, la libertad, psicológica, en suma, todo lo ético, todo el instinto social de conservación.

Hasta este punto de nuestra investigación tenemos los elementos necesarios para expresar un concepto de justicia, pues se han venido estudiando desde las notas más generales para llegar al objetivo concreto. Existen discusiones al respecto, existirán muchas más por parte de los juristas para ponerse de acuerdo respecto a cuál es la definición más aceptable en las circunstancias del mundo actual. En lo particular, creemos que el concepto que da el maestro Rafael Preciado Hernández es de lo más completo. Ya que sostiene que "la justicia es el criterio ético que nos obliga a dar al prójimo lo que se debe confor--

(12) Luis Recaséns, Siches,
Introducción al Derecho,
Editorial Porrúa, S.A., Av. Rep. de Argentina
Quinta edición, México, D.F., 1979, pp. 311 y 312.

forme a las exigencias ontológicas de su naturaleza, en orden a su subsistencia y perfeccionamiento individual y social". (13)

Se dice que es un criterio ético porque se trata de -- un principio destinado a dirigir obligatoriamente la acción humana; y que nos manda dar, atribuir o reconocer a todo ser humano lo que se le debe de acuerdo con su naturaleza, porque estima que no es un criterio convencional sino objetivo; pues se -- funda en los datos constitutivos de la dignidad personal, que -- son esenciales del ser humano, y que por esto mismo excluye racionalmente toda discriminación en el trato a nuestros semejantes, sin razón objetiva suficiente.

No podemos concluir este primer punto del concepto de justicia sin mencionar a Carlos Mouchet y a Ricardo Zorraquin - Becu, quienes señalan que: "Si el derecho rige las relaciones de los hombres entre sí. Estas relaciones suponen la existencia de un objeto (cosa o acto humano) pretendido por alguien (su sujeto activo). Si este último tiene un título o razón suficiente que haga legítima su pretensión, el otro sujeto pasivo de la

(13) Rafael Preciado Hernández, Lecciones de filosofía del derecho, Textos Universitarios, UNAM, segunda edición, México, 1984. p. 209.

relación debe darle lo que le corresponde. Y en esto consiste precisamente la justicia; en dar a cada uno lo suyo, lo que le corresponde por derecho". (14)

Desde este punto de vista, la obligación de dar a cada uno lo suyo viene impuesta por la norma jurídica, Puede decirse que el objeto propio de la justicia es lo que es justo, es decir, lo que exige el derecho. Por consiguiente la finalidad de todo orden jurídico es imponer un sistema que regule con justicia las relaciones humanas que toda sociedad aspira.

Así en este orden de ideas, concluiremos en lo personal que en toda controversia se debe de buscar la solución más justa, que represente el respeto de los derechos y obligaciones que le corresponden a cada persona ante la sociedad y no cumpliendo solo con un formulismo que establece nuestra ley.

Concluyendo esta primera parte, manifiesto en lo particular que la justicia es el reconocimiento que le da la persona por su propia naturaleza como titular de un derecho que le corresponde, así como las obligaciones que tiene frente a la sociedad a fin de alcanzar el bien común.

Toda justicia será humanitaria en la medida que se procure en toda controversia, buscar la solución justa y no cumplir sólo con un formulismo legal.

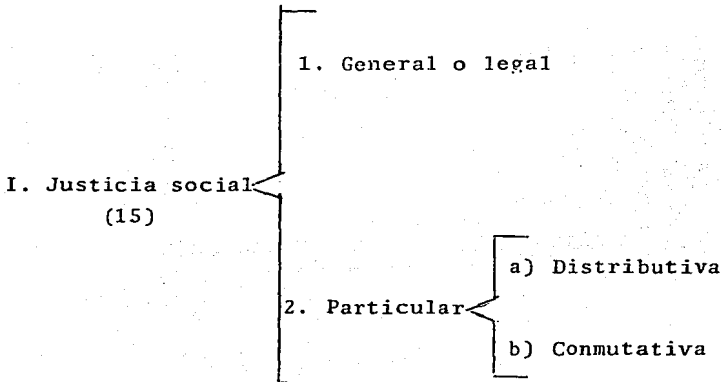
(14) Carlos Mouchet y Ricardo Zorraquín Becu, Introucción al Derecho, Editorial perrot, quinta edición, Buenos Aires, 1962. p.52

2. Clasificación de la justicia.

Enseguida estudiaremos la clasificación de la justicia. La justicia es una en su sentido general, veamos ahora cuáles son sus especies.

En principio, a quien se debe la clasificación de justicia es el gran filósofo Aristóteles. Fue desarrollada posteriormente por los escolásticos y sobre todo por Santo Tomás de Aquino.

A efecto de dar un desarrollo más claro utilizaremos un esquema, para luego analizar en qué consiste cada uno de ellos; (15)



Este esquema está desarrollado con base en la clasificación tradicional, la única diferencia estriba en que unos la llaman en primer término "justicia" y no "justicia social", para luego dividirla en sus partes componentes. Sin embargo en la clasificación antes esquematizada encontramos un concepto de justicia social, siguiendo los lineamientos del maestro Rafael

(15) Rafael Preciado Hernández, Lecciones de filosofía del derecho, Textos Universitarios, UNAM, segunda edición, México, 1984. P. 214

Preciado Hernández. Este tipo de justicia será materia de estudio en el siguiente y tercer punto del presente capítulo,

Las relaciones sociales pueden ser de distinta naturaleza, el acto justo asume también formas diversas según los sujetos vinculados.

De acuerdo al orden inicialmente propuesto, sólo describiremos lo que es la justicia social. Se entiende por ella "como el principio de armonía y equilibrio racional que debe imperar en la sociedad perfecta, en el Estado y en la comunidad internacional". (16)

Esta justicia se divide en: 1. General o legal y en 2. Justicia particular; ésta a su vez se subdivide en a) distributiva y b) conmutativa.

1. Justicia general o legal, Carlos Mouchet y Ricardo Zorraquín Becu afirman "si algo es debido por sus miembros a la comunidad entera, estamos frente a la justicia general".(17)

Esta justicia es la que tiende directamente al bien común de la sociedad entera, subordinando a esa finalidad los intereses y las aspiraciones de los individuos que la componen. Se dice que cada miembro de la sociedad debe a ésta lo necesario para la conservación y prosperidad de la misma.

A la justicia general se le llama también legal, porque

(16) Ibidem. p. 221

(17) Carlos Mouchet Ricardo Zorraquín Becu, op cit., pp. 59 y 60.

es propia de las leyes determinar los actos debidos al bien común que la sociedad tiene el derecho de exigir. Así se presenta en estas condiciones que el acto justo consiste entonces de darle lo que le corresponde, como el pago de los impuestos, la prestación de servicios, lo que cada uno puede hacer en beneficio de la comunidad, o la defensa de ésta en caso necesario.

Los citados autores manifiestan que esta justicia general orienta también la actividad gubernativa hacia el bien común imponiendo ciertas restricciones a la libre utilización de las cosas y a la libertad misma de las personas. Estas restricciones derivan necesariamente de la ley y es por eso que la justicia general recibe también el nombre de justicia legal.

2. Justicia particular: "regula los derechos de los particulares; y ésta a su vez se subdivide en distributiva y conmutativa, porque el hombre tiene derechos frente a la sociedad, ésta debe asignar y reconocer a cada uno su participación en el bien común y frente a sus semejantes o frente a la misma sociedad cuando ésta se coloca en el mismo plano que los particulares". (18)

O sea que esta justicia regula las relaciones de los individuos entre sí y simultáneamente los de la sociedad con ellos. Tiende directa y exclusivamente al bien de los particulares. Claro está, sin perjuicio de lograr también por su conducto el beneficio colectivo.

a) Justicia distributiva. Como parte componente de la justicia particular, debemos a Aristóteles quién es citado por Bodenheimer y que la describe en los siguientes términos: "La justicia distributiva de los honores, de la fortuna y de todas las demás ventajas que pueden alcanzar todos los miembros de la ciudad. Esta justicia corresponde al legislador y consiste en asignar derechos públicos y derechos privados a los ciudadanos conforme al principio de igualdad". (19)

Menciona una justicia distributiva de honores porque Aristóteles percibió que la sociedad está obligada a repartir los bienes comunes conforme a las necesidades, la importancia de los méritos de cada uno. Es lo que ocurre en la distribución de los honores, en el nombramiento de los funcionarios, en la asistencia social. Esta justicia aspira al mantenimiento de una justa proporción en la vida social de la comunidad.

Esta justicia se distingue de la justicia general, ya que esta última exige la contribución de todos para conseguir el bien común, mientras que en la distributiva, el acto justo consiste en repartir los bienes de la comunidad entre sus miembros.

b) Justicia conmutativa. Hay justicia conmutativa cuando la relación se produce entre individuos y se realiza sobre una base de igualdad.

Al respecto Mouchet y Zorraquin afirman que: "Santo Tomas fué el precursor de la justicia general y llamó conmutativa

(19) Edgar Bodenheimer, op. cit., p. 61.

a la que rige las relaciones individuales". (20)

En esta justicia no se consideran las calidades de las personas, sino la equivalencia de las prestaciones. La igualdad se establece de objeto a objeto: entre lo dado y lo recibido, entre el delito y la pena.

En multicitado maestro Rafael Preciado Hernández menciona que la justicia conmutativa "rige las operaciones de cambio-conmutar significa cambiar-, y en general todas las relaciones en que se comparan objetos prescindiendo, por decirlo así - de las personas, ya que debiendo considerarlas colocadas en el mismo plano sobre en pie de igualdad no hay razón para tomar en cuenta sus diferencias individuales". (21)

Señala que se llega a prescindir de las personas por - que el carácter de esas personas en nada influye para determinar la equivalencia entre los objetos de la comparación. Realmente lo que importa de acuerdo con el criterio de la justicia conmutativa son los objetos de cambio. El maestro afirma que lo que se exige es equivalencia entre la prestación y la contraprestación; entre el delito y la pena; en la actividad y su producto.

Alude también que en esta justicia las relaciones que se dan son relaciones de coordinación entre las partes, entre personas colocadas en el mismo plano. Así se afirma por estos autores que el propio Estado, cuando realiza una operación de cambio con algún particular, abandona su carácter de autoridad y contrata como particular.

(20) Carlos Mouchet y Ricardo Zorraquín Becu; citando a Santo Tomás (V. Suma Teológica II-II q. 58, art. 7 y q. 61, arts. 1 y 55) op. cit., p. 59.

(21) Rafael Preciado Hernández, Lecciones, p. 216.

3. Justicia Social

Iniciaremos con una breve referencia histórica acerca de cómo esta justicia ha tenido y tiene grandes y diversos planteamientos por los tratadistas del derecho.

Aunque la transformación industrial y el liberalismo capitalista perduraron casi siempre de un modo formal, la concepción de la justicia y sus clásicas divisiones cambiaron de un modo muy radical sus aplicaciones concretas. Messner citado por Castán Tobeñas, asegura que la "noción de justicia social -- aparece en los años 1840 a 1850, casi simultáneamente en varios países, como representativa, en principio, de las exigencias de justicia que reclamaba la relación de trabajo industrial". (22)

En estas circunstancias, en el siglo XIX se habló ya de justicia social y fue aplicada a las relaciones y problemas del trabajo, expresiva de la tendencia a reprimir los abusos nacidos de la revolución industrial y del capitalismo.

En la actualidad esta modalidad de la justicia, concebida en el sentido a que se acaba de hacer referencia, ha alcanzado la mayor difusión. No obstante todavía en el terreno doctrinal son grandes las discrepancias existentes en el significado de la justicia social, así como también en relación con el esquema tradicional de las diversas clases de justicia, pues al

(22) José Castán Tobeñas, citando a Messner Johannes, en su obra La cuestión social, trad. de M. Heredero, Madrid, Rialp, 1960, p. 20, op. cit., p. 13

respecto se discute si esta justicia social es una cuarta especie de justicia o si se reduce a alguna de las tres especies indicadas.

La justicia social es un tema amplio que implicaría el estudio de todo un tratado. Particularmente analizaremos las ideas y los criterios que se encuentran vigentes y que tienen una mayor aceptación en la actualidad.

Así se tiene que esta justicia social se mira, comúnmente, como la aplicación concreta de las diversas formas de justicia a las relaciones derivadas del trabajo y a los problemas que crea en el mundo moderno la clase de los asalariados y de los desvalidos.

En lo que va de este siglo se ha llamado justicia social a "la que tiende especialmente a favorecer a las clases más necesitadas, y ordena una distribución más equitativa de las riquezas a fin de asegurarles mejores condiciones de vida". (23)

Esta justicia definida así por Mouchet y Zorraquín nos dice que no es una especie distinta de justicia, sino que se caracteriza exclusivamente por la índole de sus destinatarios y por las necesidades que procura satisfacer. Así expresan que será conmutativa la justicia, si aspira a obtener el justo salario que corresponde al trabajador; será distributiva si los necesitados se benefician con el reparto de bienes comunes en forma de asistencia; y será general si impone a las de-

(23) Carlos Mouchet y Zorraquín Becu, op cit., p 61.

más clases mayores obligaciones para restablecer el equilibrio social.

Estos autores conciben la justicia social como una mera aplicación de las formas tradicionales de la justicia.

En este mismo sentido, Goldschmidt citado también por Castán Tobeñas, "admite la justicia social como un término justificado por su uso referido a un contenido muy determinado. Lo que al concepto de justicia social le da fuerza motriz no es, sin duda alguna, su independencia conceptual, sino su contenido". (24)

Goldschmidt habla de su contenido, de la realización material que produce y le da vida a este tipo de justicia y sin que se dependa mucho de su conceptualización como otra especie de justicia.

Así, estos tres tipos de justicia (la legal, la distributiva y la conmutativa) no admiten otra subdivisión. Porque no hay más personas que los individuos y la comunidad, y cuyos derechos que se presentan son: el que deben los miembros a la comunidad, el que debe la comunidad a los miembros y el que se deben las personas privadas entre sí.

El maestro Preciado Hernández en su obra cita a Kleinhapp Gandia y Gómez Hoyos, quienes sostienen que se trata de una nueva justicia, (de una nueva especie). Estiman que además de la justicia general o legal, hay tres especies y no dos de justicia

(24) José Castán Tobeñas, citando a Goldschmidt en su obra La ciencia de la justicia, op. cit., p. 34

particular; la distributiva, la conmutativa y la social. Para estos autores la justicia social "es la clase particular de justicia, que tiene por objeto propio la repartición equitativa de la riqueza superflua". (25)

Hablan de que el sujeto pasivo son los poseedores de esa riqueza; el sujeto activo, los indigentes; el objeto material las cosas superfluas; y el objeto formal, el derecho de los indigentes. Afirman también que en la sociedad actual resulta estar dividida en dos grupos principales, de las cuales unos disponen de las condiciones de trabajo (tierra, producto, herramienta); el otro nada puede tener como propio, si no son las fuerzas corporales y espirituales para trabajar.

En otras palabras, esta justicia rige las relaciones entre grupos o clases sociales, principalmente, la de tratar de proporcionar a los trabajadores las necesarias condiciones de trabajo.

Otro de los autores que consideran también que esta justicia puede ser susceptible de una nueva especie de justicia es José Castán Tobeñas. No obstante, la definición que aporta es completamente distinta a las anteriores. El afirma que la justicia social "es algo más que una justicia que asegure a todos en la vida social un cierto nivel de vida material y consiguientemente, un bienestar económico, Ha de proteger aquélla el mínimo de vida y de desarrollo no sólo físico, sino también intelectual y moral a que todo hombre tiene derecho" (26)

(25) Rafael Preciado Hernández cita a Kleinbapp, Gandía, Gómez Hoyos, Lecciones., p. 218

(26) José Castán Tobeñas, op. cit. p. 35

En opinión de este autor, hay en la vida humana otro aspecto más importante que el económico, en el cual se menciona nuevamente a la justicia social y se establecen los grandes principios de la misma que ya han existido en otros tiempos y que hoy están olvidados; es el dominio cultural. Todo individuo viene a este mundo con derecho a cultivarse, a adquirir un mínimo de cultura, de formación espiritual por encima de la cobertura de las necesidades fisiológicas y de pertenencia.

¿Por qué se ostenta este autor como partidario de que la justicia social es una nueva especie?

Porque dentro de la unidad de la justicia, comenta, caben distintas especies de justicia y entre ellas la justicia social. También dentro de éstas pueden ser consideradas innumerables aspectos. Cabría hablar así, entre otros muchos, de una justicia económica-social, una justicia del trabajo laboral, una justicia agraria, una justicia asistencial, etc., y desde otro punto de vista, una justicia estatal, una justicia social internacional, una justicia profesional sindical o corporativa y una justicia empresarial.

Y acaba afirmando que, en último término, lo que más interesa es proclamar la necesidad y la existencia de la justicia social y poco importa que se sitúe a ésta dentro del cuadro tradicional de las tres especies de justicia, o bien se le construya como una nueva especie de justicia que pueda tener plena sustantividad conceptual. Lo esencial es delinear claramente los fundamentos y los principios, y con ellos el contenido de esa justicia social.

De la definición que él hace, lo más importante es establecer el contenido de la justicia social. La caracteriza por el dominio cultural o espiritual. No obstante que ha de proteger aquélla el mínimo de vida y de desarrollo físico.

Otro de los autores que contribuyen a la definición de la justicia social es J.T. Delos quien sostiene en forma genérica que "es en los miembros de la sociedad, la voluntad de dar a la sociedad lo que es debido; tiene por correlativo el derecho de la sociedad o el Estado sobre sus miembros" (27)

Manifiesta que nada de lo que el Estado reclama del individuo puede ser exigido, sino sobre la base de justicia social; de otra manera el Estado cesaría de reclamar lo que le es debido. Es ella, como se ve, la que integra al individuo en el cuerpo social y lo liga a este último.

Dicha justicia, entendida en estos términos, se expresa de una manera superficial y muy genérica, ya que no se especifica qué se debe entender por lo que es debido a la sociedad y cómo se deriva el derecho de ésta o del Estado sobre sus miembros. Al parecer se vislumbra lo que se quiere dar a entender, pues Delos comenta que nada de los que el Estado reclame puede ser exigido, si no es sobre la base de la justicia social.

El doctor Ignacio burgoa también estudia a la justicia social y se concreta a definirla sin llegar a aludir si es-

(27) J.T. Delos, "La justicia como fin del derecho"; Capítulo IV de la Obra Los fines del derecho: Bien común, justicia y seguridad, segunda edición, Universidad Nacional Autónoma de México, 1958, p. 75.

una nueva especie de justicia, en los siguientes términos: "La justicia social no es sino la síntesis deontológica de todo orden jurídico y de la política gubernativa del Estado " (28)

Al respecto nos comenta que al hablar de justicia social nos referimos a la justicia para la sociedad; y dice que como és ta se compone de individuos, su alcance se extiende a los miembros particulares de la comunidad y a la comunidad misma como un todo unitario.

Afirma que existe la necesidad de establecer un críte rio para que unos y otros vivan en constante y dinámico equilibrio dentro de un régimen que asegure su mutua respetabilidad y superación.

Concluyendo, esta justicia entraña un concepto y una situación que consiste en una síntesis armónica y de respetabilidad recíproca entre los intereses sociales y los intereses particulares del individuo.

Una vez establecidos los precedentes de la justicia social, definiremos el concepto que se ajuste a la postura que venimos sosteniendo, para cotejar si realmente pertenece a una nueva especie de justicia.

Siguiendo la misma línea, el maestro Rafael Preciado Hernández que nos habla de una armonía y la define de la siguien te manera; "La justicia social significa el principio de

(28) Ignacio Burgoa, Las garantías individuales, décimo sexta edición, Editorial Porrúa S.A., Av. Rep. de Argentina 15, México, 1982. p. 51

armonía en la vida de relación, coordina las acciones de los hombres entre sí como partes del todo que es la sociedad civil, a la vez que ordena tales acciones al bien común, e integra de este modo el orden social humano". (29)

Considera que no es adecuado hablar de la justicia social como una cuarta y nueva especie de la justicia. Ya que si bien es cierto que uno de los males más graves de nuestro tiempo se debe a la injusta distribución de la riqueza, esto no implica que para resolver los problemas planteados haya necesidad de buscar un nuevo criterio racional, sino que se debe restaurar con base en las tres especies de justicia existentes en la sociedad y con ella el verdadero principio de autoridad tanto en el orden nacional como en el internacional, para que el mal de la injusta distribución de la riqueza desaparezca.

Es por eso que en el esquema empleado para la clasificación de justicia se entiende a la justicia social como el género armonioso de todas las demás especies de justicia y que implican la aplicación concreta, cuando a éstas se les actualiza.

En estas condiciones deducimos que la justicia social no cabe como otra especie de justicia fuera del cuadro tradicional, ni puede ser confundida con alguna de ellas. La justicia social propiamente dicha, es la que coordina los actos y aspiraciones de los hombres que tienen en toda sociedad y ordenando tales acciones a la consecución del bien común.

(29) Rafael Preciado Hernández, Lecciones, p. 211

4. Justicia y equidad

No debe faltar en este capítulo de la justicia lo relativo a la equidad y los nexos que existen entre ambos conceptos. Si bien ya tratamos lo que se entiende por justicia, ahora veremos lo que encierra el concepto de equidad y la relación que existe entre ambos.

Para empezar, citaremos al maestro Baltazar Cavazos Flores, quien nos define a la equidad como "el criterio racional que exige una aplicación prudente de las normas jurídicas al caso concreto; consiste en la aplicación de la justicia a los actos individualizados, en virtud de que se podría considerar válidamente que la justicia es el género y la equidad la especie". (30)

El enfoque de esta definición la hace desde el punto de vista laboral, pero argumenta que también se debe analizar desde un ángulo visual general. Así, en estas condiciones sostiene que la equidad constituye una fuente real y no formal del derecho del trabajo, porque determina el contenido de la aplicación de la justicia al caso concreto, al dictar el juzgador las reglas necesarias que deberán tomarse en cuenta no sólo para que sus fallas sean equitativas, sino también para llenar las páginas de la ley.

(30) Baltazar Cavazos Flores, Lecciones de derecho laboral, Editorial Trillas, segunda edición, México, - 1982. p. 50.

Termina afirmando que la justicia y la equidad no deben confundirse, sino tenerse siempre en cuenta en la integración del derecho, para hacer que éste armonice, no solamente desde un punto de vista laboral, las relaciones entre patrones y trabajadores, sino para que desde un ángulo visual más amplio observe las relaciones humanas. Así el hombre, finalidad del derecho y no medio, podrá satisfacer sus necesidades mediatas e inmediatas, temporales y extratemporales.

Los autores Carlos Mouchet y Ricardo Zorraquin, manifiestan: "Lo equitativo es también lo justo, y vale más que lo justo en ciertas circunstancias... Lo propio de lo equitativo consiste precisamente en restablecer la ley en los puntos que se ha engañado a causa de la fórmula general de que se ha servido". (31)

Ellos llegan a ser más profundos en el tema, pues parten de la generalidad de la norma, yendo al origen de la aplicación concreta de la ley. Y así comentan, no porque la norma jurídica sea en sí misma injusta, sino porque su generalidad no le ha permitido prever o resolver todos los casos posibles. La equidad es, por consiguiente, un correctivo del derecho positivo, que se emplea cuando es preciso aplicar sus fórmulas generales a los casos concretos que puedan presentarse.

En estas circunstancias, se puede observar que la causa de esta diferencia está en que la ley siempre es general y que hay ciertos objetos sobre los cuales no se puede estatuir convenientemente por medio de disposiciones generales. No por esto

(31) Carlos Mouchet y Ricardo Zorraquin Becu, op. cit., p. 69.

la ley es menos buena, sino que estos autores la consideran derivada de la naturaleza misma de las cosas, porque esta es precisamente, la condición de todas las cosas prácticas.

El acto de justicia tiene que atender más al espíritu de la ley que a la fórmula empleada. Y aún cuando la aplicación literal de sus términos condujera a resultados notoriamente contrarios a la razón de la ley, correspondería entonces a la equidad rectificarla, dando la solución cabalmente justa. Y es aquí cuando la justicia encuentra su mayor trascendencia en las relaciones humanas, su más alta finalidad se ve cumplida, pero todo esto, por ser precedida de la equidad, sin la cual ella no hubiera obtenido.

Nos dice al respecto el maestro Rafael Preciado: "La equidad no se identifica con la justicia, sino que la supone, puesto que se refiere a la aplicación del derecho". (32)

Además sigue afirmando que: "La equidad es el criterio racional que exige una aplicación prudente de las normas jurídicas al caso concreto, tomando en cuenta todas las circunstancias particulares del mismo, con miras a asegurar que el espíritu del derecho, sus fines esenciales y sus principios supremos, prevalezcan sobre la exigencia de la técnica jurídica". (33)

La equidad juega un papel importantísimo en la aplicación del derecho. Exige una particular prudencia en los jueces encargados en general de interpretar la ley y de aplicarla.

Eduardo García Máynez, nos dice que lo equitativo y lo

(32) Rafael Preciado Hernández, Lecciones..., p. 221

(33) Ibidem., p. 223

justo son una misma cosa y siendo buenos ambos, la única diferencia que hay entre ellos es que lo equitativo es mejor aún. La dificultad está en que lo equitativo, siendo justo, no es lo justo legal, sino una dichosa rectificación de la justicia rigurosamente legal". (34)

Este mismo autor opina que la causa de esta diferencia consiste en que la ley necesariamente es siempre general, y que hay ciertos objetos sobre los cuales no se puede estatuir convenientemente por disposiciones generales.

García Máynez sigue afirmando que "por consiguiente, cuando la ley dispone de una manera general, y en los casos particulares hay algo excepcional, entonces, viendo que el legislador calla o se ha engañado por haber hablado en términos generales, es imprescindible corregirle y suplir su silencio, y hablar en su lugar como él mismo lo haría si estuviese presente; es decir, haciendo la ley como él la habría hecho y si hubiera podido conocer los casos particulares de que se trata..." (35)

Por último, comenta que recurrir a la equidad permite, según Aristóteles, "corregir la generalidad de la ley, y substituir a la justicia legal abstracta, la absoluta justicia del caso concreto". (36)

La justicia cobra su máxima expresión y resalta cuando se concretiza por medio de la equidad a los casos especiales, pues las partes se podrán percatar que ha habido una solución justa y no legal.

De llegarse a intensificar esta técnica jurídica se estaría hablando ya de una justicia humana. Al respecto es de importancia citar a Jose Castán Tobeñas, pues tiene otro enfoque muy particular al señalar que:

(34) Eduardo García Máynez, Introducción al estudio del derecho, Trigésima edición revisada, editorial Porrúa, Av. Rep. de Argentina 15, México, 1979. p. 373.

(35) *Ibidem*. p. 373

(36) *Ibidem*. p. 374

"La aplicación de los principios jurídicos objetivos pueden hacerse con un criterio rígido y formalístico o en consideración a la realidad y circunstancias de cada caso, para dar a éste no ya una solución de justicia abstracta o de justicia estrictamente legal, sino una solución humana, de justicia adoptada al caso concreto y en cuanto sea posible, benévola. Pues bien esta última manifestación de la justicia encarnada en la equidad es la que ha sido sentida siempre por nuestro pueblo". (37)

Concluiremos señalando que la equidad ha sido entendida como la compañera inseparable de la justicia; ya que la equidad es un atributo de ella, que cumple la función de rectificadora del derecho escrito, restringiendo unas veces la generalidad de la ley y otras ampliándola para suplir sus deficiencias.

Por esta razón la equidad es para muchos la expresión de la idea de la justicia!

Para finalizar este capítulo, sólo me resta concluir, manifestando en lo particular que la justicia es el reconocimiento que le da la persona por su propia naturaleza como titular de un

derecho que le corresponde, así como las obligaciones que tiene frente a la sociedad a fin de alcanzar el bien común.

Toda justicia será humanitaria en la medida que se procure en toda controversia, buscar la solución justa y no cumplir sólo con un formulismo legal.

La justicia social no es una nueva especie de justicia sino que es la que coordina, armoniza a las demás especies de justicia al bien común.

Justicia y equidad son dos de los elementos necesarios para que el derecho pueda obtener una justicia anhelada por la sociedad.

La justicia y equidad no son una misma cosa, la equidad cuando se le requiere llega a concretizar a la ley en una solución justa.

CAPITULO SEGUNDO

LA VIVIENDA

CAPITULO SEGUNDO

LA VIVIENDA

1. Concepto

Tres son las necesidades primarias del hombre: alimentación, vestido y casa; jerárquicamente, pueden ser aplazadas la segunda y la tercera, pero sin la satisfacción de la primera el hombre muere. Una vez satisfecha la segunda necesidad, surge en el ánimo del hombre la aspiración primordial de contar con una vivienda, ésta constituye un elemento fundamental para asegurar el desarrollo armónico del hombre, la organización de las comunidades y la superación espiritual de los pueblos.

Ahora bien, para lograr esta superación es fundamental considerar la relación vivienda-suelo, pues no se puede entender el concepto de vivienda o casa-habitación, si no es en el ámbito del centro de población, del poblado o de la ciudad. Difícilmente puede decirse que la vivienda existe sin el suelo urbano, en el cual se asienta originalmente, sin agua potable, drenaje o energía eléctrica; sin la vinculación que ofrece la calle los espacios y los servicios comunitarios. Por eso afirma el Lic. Manuel Valázquez de la Parra que "todo esto no es otra cosa que desarrollo urbano, un conjunto de satisfactores que no tienen razón de ser si no están en función de esa expresión más

unitaria de la convivencia física y social que es la vivienda". (38)

La conjunción de todos estos factores (suelo, agua potable, drenaje, energía eléctrica etcétera) influyen en forma básica para que funcione: efectivamente como vivienda, un lugar donde se vive y se convive, donde la persona humana efectúa el proceso básico de su formación, son los elementos esenciales de su existencia.

Trataremos ahora el concepto de vivienda desde el punto de vista de la sociología familiar. "La satisfacción por la vivienda la vamos a entender como aquel conjunto de ideas, creencias y sentimientos referidos a los significados, la utilidad y adecuación de los diversos usos y funciones, los cuales determinan un estado más o menos permanente de agrado o comodidad. Estas funciones o usos básicos reconocidos son: dormir, comer, cohabitar, asear recrear o jugar, guardar, lavar, estudiar y circulación". (39)

Como se podrá apreciar de esta cita, el enfoque que se hace no es desde el punto de vista arquitectónico, ni de desarrollo urbano, con respecto a las funciones y usos de los espacios de la vivienda, sino que se refiere a las funciones y necesidades orgánicas del ser humano para su formación como tal.

(38) Manuel Velázquez de la Parra. Revista de Vivienda. Vol. 9, Núm. 1, enero-marzo, México 1984, p. 20

(39) Revista de Ciencias Sociales, Facultad de Ciencias Jurídicas, Económicas y Sociales Universidad de Chile, Valparaíso, 1978, segundo semestre Núm. 13, p. 106.

El concepto anotado y entendido por esta disciplina es de carácter genérico, pues se afirma que la vivienda, para la sociología familiar, es el principal aspecto de la cultura material de la institución familiar.

A la sociología le interesa este concepto de vivienda para los efectos de hacer una integración con el concepto de familia, ya que es de gran importancia que una y otra vayan íntimamente unidas, pues ambas representan lo que hoy es conocido como institución familiar, y esta logrará los objetivos que se propone en la medida en que asegure las condiciones funcionales que sean dignas de habitar.

Con esto básicamente se pretende asegurar la estabilidad y procreación del organismo social.

En este mismo orden de ideas, hay algunos autores que también la conceptúan casi de igual forma. Es el caso del licenciado Alejandro González Prieto, quien sostuvo en conferencia sustentada el día siete de enero de 1974, en el primer curso sobre Administración de Unidades Habitacionales, que la vivienda "es una necesidad de alojamiento, es fundamental en el hombre, de tal manera que su no satisfacción hace peligrar no sólo su vida, sino también la del organismo social al que pertenece". (40)

(40) Alejandro González Prieto. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. Boletín Informativo núm. 16, México, 1973, p. 17.

Este autor considera que si la vivienda ha constituido y sigue constituyendo un elemento para resolver necesidades orgánicas del hombre, en una época y dentro de una forma específica institucionalizada, como lo entiende la sociología, debe tomarse en cuenta además como una de las funciones más importantes de la cultura.

La vivienda debe considerarse como un concepto situado dentro del mundo contemporáneo que tiene estrechas relaciones con lo social, lo económico y lo cultural.

Además de las funciones que cumple la vivienda, es necesario conocer sus elementos geográficos, su localización, su topografía, sus fuentes de aprovechamiento, su ubicación, también sus características físicas y materiales (sus muros, sus techos, sus pisos) y también sus creencias, mitos y leyendas, sus servicios conexos.

Al respecto se ha comentado por Federico Gertz Manero "que el arte ha hecho nacer una disciplina que tiene por objeto buscar el arte mismo en la habitación: la arquitectura, haciendo muchas veces que la necesidad física, es decir, el acto de habitar, sea suplantado por el fin estético, necesidad psíquica. Aún en estos casos no puede ser desatendido el motor base de esta necesidad, la carencia de protección ante los elementos de la naturaleza prevaleciendo así la necesidad física, ante todo".
(41)

(41) Federico Gertz Manero. La Vivienda Congelada en el D.F. Ilustre y Nacional Colegio de Abogados de Méx. Librería Manuel Porrúa, S.A. 5 de mayo 49, México, 1 D.F., S/F p. 15

Dentro del marco de una planeación nacional del desarrollo, la vivienda y el desarrollo urbano son considerados como básicos para el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

En estas condiciones, la vivienda y los servicios adecuados constituyen un derecho humano básico, que impone a los gobiernos la obligación de asegurar su obtención por todos los habitantes, comenzando por la asistencia directa a las clases menos favorecidas.

Alicia Elena Pérez Duarte y Noreña define a la vivienda en los siguientes términos: "vivienda es un concepto que comprende la acción de habitar y la infraestructura que le sirve de apoyo; es el lugar donde una persona vive, reposa, se alimenta, disfruta de sus momentos de solaz, es un lugar que debe brindar comodidad a sus moradores y satisfacer sus necesidades tanto físicas como psíquicas". (42)

Si analizamos este concepto, desde el punto de vista social, encontraremos que la familia nuclear es el grupo social que habita en un mismo hogar, cuyos miembros dependen económicamente entre sí y cuyo origen lo encontramos precisamente en la comunidad de vida, tanto sexual como afectiva, duradera de un hombre y una mujer.

(42) Alicia Elena Pérez Duarte y Noreña. Revista Mexicana de Justicia. Vol. I; Núm. 2; abril-junio 1983. Impresión Talleres Gráficas de la Nación, Canal del Norte Núm. 80 México 1983, pp. 240-241.

Ahora bien, conceptuándolo como un derecho de la persona para gozar lícitamente de algo,, tenemos que el derecho a la vivienda familiar es la facultad que tiene el grupo social denominado familia para gozar de un lugar en donde puede satisfacer sus necesidades de recreo, descanso y salubridad personales y de la preparación higiénica de los alimentos.

En la actualidad, este derecho ha sido considerado, como de naturaleza patrimonial como extrapatrimonial. Es patrimonial en la medida en que puede estimarse su valor pecuniario independientemente del título jurídico con el que se posea; y es extrapatrimonial considerando que dentro de sus recintos pueden cada uno de sus integrantes, de la familia no sólo hacer efectiva su integridad física, moral y psíquica, sino además de protegerla de las agresiones externas.

2. El derecho a la vivienda

El derecho a la vivienda se encuentra regulado mediante una serie de ordenamientos jurídicos (leyes y decretos) en los cuales se encuentran como común denominador que los sujetos tutelados por el mismo es la clase social formada por las personas con menor poder adquisitivo, sin importar su calidad de trabajador, campesino, burócrata, etcétera.

Este derecho a la vivienda, no obstante que se estableció por vez primera en el mundo en nuestra Constitución de Que-

rétaro, resulta ser atrasada en comparación con los países europeos y americanos. La revista de la Vivienda en México señala que "las legislaciones extranjeras han reglamentado en el sentido de dotar a la población de escasos recursos, de viviendas habitables, dotadas de todos los servicios propios de la civilización, así como procurar el freno a la especulación por medio de inversiones propias del Estado o privadas de participación estatal por lo cual los rentistas o adquirentes en un marco de decoro, pueden ocupar las u obtenerlas con facilidades propias de sus recursos". (43)

Pero lo que también nos interesa en este capítulo es la fundamentación. Así tenemos que a partir de la promulgación de la Constitución de 1917, se crea la base jurídica de lo que denominamos Derecho a la Vivienda, estableciéndose como un derecho exclusivo de la clase trabajadora. En nuestros días este derecho ya no es exclusivo de una clase social, sino que corresponde a todos los habitantes económicamente débiles, a las personas con menor poder adquisitivo. Esto en virtud de los nuevos procesos de integración económica y social de la vivienda pública que ha originado nuevos derechos sociales positivos. Tan es así, que en el pensamiento del derecho a la vivienda es ya una aspiración y realidad universales, según se aprecia en la declaración de principios de Vancouver de 1976 sobre los Asentamientos Humanos, en la cual destaca el siguiente señalamiento:

(43) Manuel Velázquez de la Parra Vivienda, vol. 9; núm. 1, México, 1984 enero-marzo pp. 119 y 120.

"La vivienda y los servicios adecuados constituyen un derecho humano básico que impone a los gobiernos la obligación de asegurar su obtención por todos los habitantes, comenzando por la asistencia directa a las clases más desfavorecidas mediante la orientación de programas de autoayuda de acción comunitaria". (44)

Este derecho a la vivienda es considerado por la gran mayoría de tratadistas como un derecho en evolución y en proceso de formación que se encuentra establecida básicamente en nuestra Ley suprema.

Pérez Duarte y Noreña, manifiesta que "si bien es cierto que ya se había introducido en nuestra legislación el problema de la escasez de la vivienda, no es sino hasta el año de 1981 cuando se presentó una iniciativa mediante la cual adicionaba a la declaración de garantías sociales el derecho a la vivienda. Después de algunas modificaciones fue aprobada en diciembre de 1981, y publicada en el Diario Oficial de la Federación hasta el 7 de febrero de (1983)". Así el párrafo cuarto del artículo 4º constitucional consagró que: "Toda familia tiene el derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo". (45)

-
- (44) Fernando Trueba Buenfil. Revista de Derecho a la vivienda, año XXV, marzo, Asociación Nacional del Notario Mexicano A.C., Río Tigris 63, México, D.F., 1981 p. 149
- (45) Alicia Elena Pérez Duarte y Noreña. Revista Mexicana de Justicia 83, Núm 2; vol. I, - - abril/junio Impresión Talleres Gráficos de la Nación, 1983, p. 242.

De este precepto constitucional se deduce que el derecho a la vivienda además de ser una garantía individual, es una garantía social, porque se encuentra contemplado dentro de los primeros veintisiete artículos, que en su conjunto constituyen las garantías del gobernado. Es un derecho que se refiere al grupo familiar, el objeto es la vivienda y el sujeto la familia, es un derecho subjetivo.

Pérez Duarte y Noreña, comenta que "si se trata de un derecho subjetivo faltaría determinar quién es el deudor. Pareciera claro que se trata de un crédito de la sociedad y que el Estado asumió la obligación. Sin embargo, como hubo modificaciones a ciertas iniciativas fue con el fin de disminuir las cargas del mismo en esta materia". (46)

Con fundamento en los artículos 2º, 3º y demás relativos de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, "faculta al Poder Ejecutivo para el despacho de los negocios administrativos, auxiliarse de las Secretarías de Estado, Departamentos Administrativos, así como también entidades de la administración pública paraestatal... como son: Organismos descentralizados, empresas de participación estatal, instituciones nacionales de crédito, organizaciones auxiliares nacionales de crédito e instituciones nacionales de seguros y de fianzas; y fideicomisos". (47)

(46) Alicia Elena Pérez Duarte y Noreña. Revista Mexicana de Justicia 83, núm. 2, vol. I; abril junio, Impresión Talleres Gráficos de la nación, 1983, p. 242.

(47) Ley Orgánica de la Administración Pública Federal 16ª Edición, Editorial Porrúa. Av. República de Argentina, 15 México 1986, p. 8.

Por otro lado es importante saber cuál es la eficacia de esta reforma. Considera la citada autora que "se trata de una disposición con marcado carácter utópico, no sólo por el - conflicto que pudiera surgir entre los intereses en juego que hecharían por tierra las buenas intenciones de legisladores, si no porque el Estado (único ente capaz de afrontar con soluciones positivas el problema) se encuentra, por el momento, sin la capacidad económica requerida para ello". (48)

Esta disposición marca muy buenos propósitos e intenciones, pero como toda actividad en beneficio de la colectividad requiere del gasto público y el actual problema respecto a la deuda externa, hace esto más difícil por lo que es conveniente dar prioridad a otros compromisos, como son el sector salud, escuela, vías de comunicación y transporte etcétera; pero si se puede pensar que el texto constitucional pretende ir forzando más la realidad a efecto de que en un futuro no muy lejano otras disposiciones encuentren la eficacia que a esta norma se le pretende dar. Y así el derecho a la vivienda no sea considerado como una utópia.

El artículo constitucional que se estudia dispone que debe ser digna y decorosa ¿qué implica esto? que el hábitar realmente reúna estos calificativos para el mejor desarrollo de la institución familiar; esto implica también que la construcción de casas habitación debe reunir los requisitos que estable

(48) Alicia Elena Pérez Duarte y Noreña.
Ibidem, p. 243.

cen ciertos reglamentos. En este caso la Ley General de Asentamientos Humanos dispone en su artículo 3° que:

"La ordenación y regulación de los asentamientos humanos tenderá a mejorar las condiciones de vida de la población urbana y rural mediante; VII. El mejoramiento de la calidad de la vida en la comunidad; X. La regulación del mercado de los terrenos. Además el de los inmuebles dedicados a la vivienda popular; y XI. La promoción de obras para que todos los habitantes del país tengan una vivienda digna. (49).

En el penúltimo párrafo del artículo 4° constitucional se señala que la ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Como se ha venido exponiendo, el objetivo a alcanzar es adquirir una vivienda digna y decorosa, pero para tales efectos es necesario establecer una serie de reformas; como es la ley del Seguro Social, Ley Federal de los trabajadores al Servicio del Estado, Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Ley Federal de la Vivienda, Código Civil y demás Leyes y Reglamentos que contemplan las bases y procedimientos para adquirir una vivienda al alcance de sus posibilidades, asimismo evitando una serie de requisitos que hacen más difícil su tramitación y en ocasiones suspendiendo tal pretensión por no contar con tales requisitos. Una reforma más flexible dinámica en cuanto a estos procedimientos y requisitos propiciarían a alcanzar los objetivos que establece nuestro artículo 4° constitucional.

(49) Ley General de Asentamientos Humanos. Capítulo Primero. Disposiciones Generales Publicada en el Diario Oficial de la Federación del 26 de mayo de 1976, p. 10.

También es oportuno mencionar entre los ordenamientos correspondientes a la Ley Federal de la Vivienda, que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1984, la cual dispone en su artículo 1°. "La presente ley es reglamentaria del artículo 40. párrafo cuarto de la Constitución General de la República. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa". (50)

Además, en su artículo 2o. el mismo ordenamiento contempla los lineamientos generales de la política nacional de la vivienda. La fracción I dice: "La ampliación de las posibilidades de acceso a la vivienda que permita beneficiar al mayor número de personas, atendiendo preferentemente a la población urbana y rural de bajos ingresos". (51)

Asimismo se establece en su artículo 3° que se crea el Sistema Nacional de Vivienda, que es el conjunto integrado y armónico de relaciones jurídicas económicas, sociales, políticas, tecnológicas y metodológicas que dan coherencia a las acciones, instrumentos y procesos de los sectores públicos, social y privado, orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda.

-
- (50) Ley Federal de la Vivienda, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1984, p. 1.
- (51) Ley Federal de la Vivienda op. cit. p. 1

Lo antes expuesto es sólo una pequeña parte de la gran cantidad de ordenamientos que existen en México, ya que también se encuentra el Código Civil; el Código Penal, en lo relativo al despojo; La Ley de Protección al Consumidor, en cuanto a que regula los convenios celebrados con motivo de la adquisición de un bien con fines habitacionales y el Registro Público de la Propiedad, que otorga publicidad y seguridad en la posesión y propiedad.

Todos los ordenamientos que existen en nuestro país pretenden posibilitar que cada día exista mayor acceso a la vivienda, en ejercicio pleno del llamado Derecho a la Vivienda.

Antes de concluir este punto es importante hacer incapié en cuanto al derecho a la vivienda es fundamental este problema mediante una auténtica reforma urbana que ya he comentado en puntos anteriores. Pero además considero también que se debe de reformar el artículo 27° Constitucional, realizando las reformas necesarias para el establecimiento de la propiedad social del suelo urbano e integrarlo en la Carta Magna como un derecho a la Vivienda Familiar.

3. Antecedentes

La historia del ser humano está íntimamente ligada con su vivienda; aprovechando en principio las barrancas y las cuevas, éste surge frente a la necesidad de defensa ante los elementos de la naturaleza que afectan a la persona; viento, lluvia, frío, calor, y así como el peligro de los animales en su primera época.

La necesidad de la vivienda nace cuando el hombre se vuelve sedentario, de ahí en sus siguientes etapas históricas fue modificando el tipo y calidad de construcción, ya fuera de paja, tejamanil, carrizo, madera, adobe, etcétera.

Las tribus que habitan en nuestro suelo tenían marcada diferencia en lo que se refiere a la vivienda. Se distinguía a las distintas clases sociales a través de su morada.

Alejandro González Prieto, en la revista de Vivienda indica que: "Las más bellas y grandes eran de la pertenencia de las que estaban en la escala más alta de la pirámide social, mientras que la mayor parte de la población vivía en tugurios o barrancas cuyas características fundamentales han persistido hasta nuestros días, sobre todo en los medios rurales en que, como antes, siguen siendo construidas por los propios interesados y utilizando en su construcción materiales de desecho". - (52)

En la época de la Colonia, se podía apreciar que predominaban los edificios de carácter teocrático y especie de palacios para servicios oficiales de mayor sólida construcción, así como iglesias y conventos. Obsérvese para ello el primer cuadro de la ciudad de México.

(52) Alejandro González Prieto, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Boletín Informativo, núm. - 16, 1973, p. 18.

Desde el punto de vista urbanístico la ciudad presentaba a principios del siglo XVIII un aspecto totalmente desagradable. Las grandes casas estaban convertidas en ruinas. En época de lluvias era difícil transitar por sus calle, por los charcos y lodazales que se formaban.

A fines del siglo pasado la ciudad fue dividida en cuarteles para un mayor control, división que varía con el tiempo, pero que en el fondo constituyó el espacio para los vecinos españoles, ya que a la población indígena se le redujo a los barrios circundantes. Dividida así, se apreciaba una ciudad de iglesias y de conventos, de casas bajas y sin aseo y palacios circundados por barrios indígenas y cruzados por barrios comerciales.

Hasta el año de 1859 la ciudad empieza a romper su estructura española. Así aparece la aplicación de "la ley del 13 de julio del mismo año sobre ocupación de bienes eclesiásticos hace que muchos conventos e iglesias se readapten a finalidades diversas y sobre sus muros se edifiquen nuevas construcciones destinadas no sólo a vivienda sino a servicios públicos y centros de cultura". (53)

De este modo se llega al año de 1900 y en el censo que arrojó en la ciudad de México, se señala que "existían viviendas que albergaban, de 600 a 800 personas; una septima parte (13.199) de las -

(53) Alejandro González Prieto, op. cit., p. 20

92.405 familias censadas ese año carecían de hogar permanente".
(54)

Por estas fechas el problema de la vivienda adopta determinados caracteres motivados por el paso de la manufactura a la industria, por la afluencia en gran cantidad de obreros rurales a la vieja ciudad convertida en centro industrial. Por lo que toca a la cuestión económica, la gran mayoría de la masa trabajadora no puede contar más que con su salario, como medio único para satisfacer sus necesidades.

En estas circunstancias surgen movimientos obreros y campesinos. El partido Liberal Mexicano, en el año de 1906, clama por un mejor trato al obrero, por el reconocimiento de su dignidad como hombre, y por mejores condiciones de trabajo, además, de casas cómodas e higiénicas.

Así también se encuentra el "Plan Político-Social", dirigido por Gildardo Magaña en marzo de 1911 y que fue proclamado por los Estados del Sur. En este plan se señalaba que habría de revisarse el valor de las fincas urbanas a fin de establecer la equidad de los alquileres evitando así que los pobres paguen una renta más alta al capital que estas fincas representan, "a reserva de realizar los trabajos posteriores para la construcción de habitaciones higiénicas y cómodas, pagaderas en largos

(54) Moisés González Navarro. Población y Sociedad en México Tomo I, Primera Edición, Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, -- UNAM 1974. p. 143.

plazos para las clases obreras". (55)

El primero de diciembre de 1916, a raíz de estos movimientos, don Venustiano Carranza, entregó al Congreso Constituyente de Querétaro el proyecto de reformas constitucionales, y al dirigirse a los diputados expresó que con las reformas propuestas se esperaba poder atender satisfactoriamente a las necesidades sociales.

Surgió así el capítulo de trabajo y previsión social, con su fracción XII que establecían la obligación a los patronos de dar a sus trabajadores casas cómodas e higiénicas.

El mandato constitucional abrió nuevas perspectivas al problema de la habitación obrera, pero las indudables dificultades técnicas y económicas que representaban no permitieron su exacto cumplimiento.

Esta Carta magna de 1917, incluyó otro precepto sobre la problemática habitacional obrera. La fracción XXX del artículo 123 consideraba de utilidad social la formación de Cooperativas destinadas a la construcción de casas cómodas e higiénicas para ser adquiridas en propiedad por los trabajadores.

Ahora veamos, en un breve repaso, cuáles fueron los movimientos inquilinarios más destacados, que surgieron demandando habitaciones higiénicas.

(55) Alejandro González Prieto, op. cit., pp. 22 y 23.

La Licenciada María Guadalupe Velasco Ocampo, señala que; "en 1922 Herón Proal, conocido como el Lenin de México, dirigió un movimiento inquilinario que se extendió a la mayoría de las ciudades del Estado de Veracruz y contó con el respaldo del gobernador Adalberto Tejeda; sin embargo las peticiones inquilinarias no tuvieron la venia, ni el cauce oficial sino que se desató una brutal represión que desembocó en el encarcelamiento de sus líderes". (56)

Durante el periodo comprendido entre 1924 y 1928, siendo presidente Plutarco Elías Calles, los movimientos inquilinarios recibieron golpes realmente brutales. Así sucedió cuando se ordenó la reaprehensión del líder Herón Proal y como consecuencia se modificó la Ley de mayo de 1923 decretada por Tejeda en Veracruz. Este ordenamiento permitió el aumento de las rentas del 6 al 10 por ciento en relación con el valor catastral de las viviendas.

Velázquez de la Parra afirma que "durante este periodo (1925), frente al problema de la vivienda el Estado creó la Dirección de Pensiones Civiles y se abocó a construir viviendas y a proporcionar crédito para ese fin a los empleados federales y el Fondo de Habitaciones Populares para la población abierta, que se creó en los cincuenta". (57)

(56) Lic. María Guadalupe Velasco Ocampo. Vivienda, vol. 7 núm. 5 y 6 sep-dic., México 1982, p. 509.

(57) Lic. Manuel Velázquez de la Parra. Vivienda, vol. 9, núm. 1. enero-marzo México, -- 1984, p. 28.

Esta fue la única fuerza organizada y que nunca llegó a feliz realización, menos aún las disposiciones del artículo 111 de la Ley Federal del Trabajo de 18 de agosto de 1931, en el sentido de que se fijarían los términos y condiciones para que los patrones proporcionaran a los asalariados habitaciones cómodas e higiénicas.

En el periodo de 1928 a 1934 los inquilinos fueron abandonados a su suerte. Las movilizaciones y las huelgas de pago estuvieron a la orden del día. Sin embargo, gran parte de la masa inquilinaria fue orientada hacia el sector popular del Partido Nacional Revolucionario.

La Licenciada Elvira Favila Piña menciona en la revista de vivienda que: "durante el gobierno de Lázaro Cárdenas (1934-1940) se pusieron en marcha las dos modalidades: La vivienda arrendada y las promociones de vivienda estatal. La atención del régimen se centró en las llamadas colonias proletarias, asentamientos y en muchas ocasiones eran irregulares, y que no obstante algunos funcionarios toleraban y auspiciaban. Sin embargo en muchos casos algunas familias sin techo que obtenían un lote resultaban perjudicados. La vía fué completamente legal, se recurrió a la figura de la expropiación y miles de parcelas para construir viviendas fueron repartidas". (58)

(58) Lic. Elvira Favila Piña. Vivienda, vol. 7 núm. 5 y 6, sep-dic, México, 1982, pp. - - 511 y 512.

En este régimen, la vivienda producto directo de las relaciones obrero-patronales, permaneció en el olvido de la administración cardenista.

Para el lapso de 1940-1946, en el régimen de Manuel Avila Camacho, se dio un sostén a la vivienda arrendada a través de los famosos y discutidos decretos de congelación de rentas y que consistieron en la prolongación indefinida de los contratos. Este tema de las rentas congeladas sera objeto de estudio en el siguiente capítulo, sólo me limito a señalarlo.

Favila Piña comenta que "Lo que sí se puede resaltar de estas fechas es una medida política publicada en el Diario Oficial el 31 de diciembre de 1941. Incluyó por fin el reglamento de la fracción III, del artículo 111 de la Ley Federal del trabajo. Se reconoce en la parte introductoria del documento que el problema habitacional del obrero mexicano había permanecido retardado en su aspecto de realización. Dos soluciones se contemplan: a) el caso de que el patrón cumpliera con la obligación constitucional, haciendo construir por su cuenta las casas de sus trabajadores; b) el caso de que el patrón que no pudiera o no deseara emprender la construcción de casas tomara en arrendamiento inmuebles para este mismo objeto". (59)

(59) Lic. Elvira Favila Piña, Vivienda, vol. 7, núm. 5 y 6, sep-dic. México, 1982, p. 513.

Esta medida política se derrumbó, ya que llevaron a la Suprema Corte a conceder la Protección de "la Justicia Federal a los quejosos (la clase patronal), que se inconformaron con las medidas habitacionales.

Con Miguel Alemán Valdés (1946-1952) todavía se continúa con el sistema de congelación de rentas y teniendo como antecedentes los decretos de 1942 y de 1947 expedidos por el presidente Avila Camacho.

Favila Piña sigue señalando que "Adolfo Ruiz Cortines, durante su gobierno (1952-1958) consideró que aquellas negociaciones ubicadas fuera de las poblaciones o dentro de ellos, que ocuparan un número de asalariados mayor de cien tendrían la obligación de proporcionarles habitaciones cómodas e higiénicas con la posibilidad de cobrar por concepto de renta, como máxima el cinco por ciento del valor catastral de las viviendas". (60)

Ya en el régimen de Adolfo López Mateos, en 1960 se proyectó una nueva Ley Federal del Trabajo que recogieran los derechos habitacionales de los obreros. Se contemplaba la solución que consistía en el arrendamiento de las viviendas cuya renta no sería mayor del seis por ciento; contemplaba planes y condiciones de financiamiento para que los trabajadores pudieran adquirir en propiedad.

Posteriormente la Ley Federal del Trabajo de 1970 destinó un total de dieciocho artículos (del 136 al 153) al problema habitacional, ley que derogaba a la de 1931 mencionada en párrafos anteriores.

(60) Lic Elvira Favila Piña. Ibidem, p. 514.

La solución recogida en 1970 se apoyaba todavía en el mecanismo civilista del arrendamiento y sólo dejaba una breve posibilidad para la adquisición en propiedad de las habitaciones mediante una aportación empresarial que de ninguna manera quedaba definida.

La Licenciada Favila Piña señala que: "esta posibilidad de obtener un crédito habitacional se limita a los trabajadores de planta con una antigüedad mínima de un año. Otro elemento limitante en esta nueva ley se tradujo en la determinación de las empresas fuera de la población, al calificar como tales a las que distaran más de tres kilómetros de los centros urbanos; o que ubicadas dentro de un radio menor no contaran con un servicio permanente de transporte". (61)

Al respecto, la medida que se intentó no tuvo éxito, ya que se lanzaron diversas críticas en contra de los nuevos - criterios legales, así como determinaciones tomadas por los patrones de no contar con un número mayor de cien trabajadores. También despedían a los trabajadores de planta por los eventuales, antes de un año de contratados, para evitar que los empleados se colocaran en la hipótesis de las citadas disposiciones anteriores.

No obstante de haberse creado en 1972 el INFONAVIT, fue mínima la disminución del problema habitacional, pero sí tuvo mayor trascendencia cuando se formó el Primer Sistema Na-

(61) Lic. Elvira Favila Piña. Ibidem, p. 515

cional de Vivienda en el año de 1982.

Hasra aquí, hemos recorrido, en forma cronológica, los acontecimientos más notables que pretendieron en cierta medida solucionar el problema de la escasez de vivienda.

A continuación se estudiará la situación actual de la vivienda, así como los instrumentos e instituciones que se han creado por el Estado para tratar de solucionar este problema que nos aqueja.

4. La vivienda en México

La escasez de vivienda es un problema presente en todos los países de la tierra. Toma diferentes matices en relación con los ingresos, ocupación y políticas emprendidas por los diversos gobiernos. Por ser México un país en vías de desarrollo, su problemática de vivienda es cada día mayor, y estimamos que se debe en parte a la mala estructuración de las políticas para resolverla.

México actualmente vive un proceso de urbanización acelerado. Es consecuencia de la industrialización y expansión de servicios que se encuentran concentrados en las grandes ciudades. Los procesos de urbanización se han visto encarecidos y frenados por el acaparamiento de la tierra en manos de poderosos grupos, quienes con amplios recursos financieros especulan con la venta de terrenos y elevan deliberadamente la cotización de éstos en el mercado, en detrimento del interés general o sea de los grandes sectores de población, lo que disminu-

ye su posibilidad de tener una vivienda digna.

Este proceso y desarrollo urbano ha provocado grandes fraccionamientos residenciales y edificios de condominios para grupos de población que puedan pagarlos. Debido a la intensa demanda a la que están sometidos estos bienes dentro del mercado, adquieren características especulativas que los empujan fuera del alcance de grupos asalariados de ingresos menores, es decir los empleados y los trabajadores.

En los tiempos que corren, la tradicional idea de la obtención de una casa a través del solo esfuerzo personal ha pasado a un segundo término. La conciencia de que, los gobiernos son los representantes de los pueblos ha obligado a aquéllos a enfrentarse en cierta medida y en proporción cada vez más intensa a la construcción de viviendas para sus gobernados por lo que el problema de la habitación ha desbordado las fronteras de la responsabilidad individual para convertirse en una tarea social.

En virtud de esta tarea social, el gobierno ha creado instituciones que atiendan al problema de la vivienda a través de la construcción de conjuntos habitacionales. También otorga financiamiento directo a sus agremiados. Sin embargo el problema de la vivienda no se ha atendido completamente. Es to se debe a que los recursos con que el gobierno cuente para proporcionar el satisfactor vivienda a la población no son congruentes con la demanda que se presenta hasta nuestros días.

Una vez hecho el bosquejo general en torno a la vivienda en México, analizaremos cuáles son los factores constantes y comunes que se presentan en este problema. Para la Licenciada Pérez Duarte y Noreña considera que estos factores son:

"a) La escasez de la vivienda, b) la pérdida del poder adquisitivo de nuestra moneda y c) la explosión demográfica". (62)

a) La escasez de vivienda. La crisis de vivienda, - como forma de expresión de la crisis del sistema urbano, se expresa en México en el déficit cuantitativo creciente del número de viviendas del que dispone la población y, por otro lado, en el nivel de deterioro físico habitacional y de falta de equipamiento adecuado que padece la mayoría de las viviendas actuales.

Para darnos una idea más clara, nos remontaremos a los datos censales de 1950 que nos proporciona la Revista de Vivienda. El Licenciado Manuel Velázquez de la Parra señala que:

"Los datos censales de 1950 muestran que el 68 por ciento de la vivienda, a nivel nacional, eran propiedad de las personas que las habitaban. En todas las entidades el número de viviendas propias era mayor a excepción del Distrito Federal, donde sólo el 25.4 por ciento de los moradores eran propie-

(62) Lic. Alicia Elena Pérez Duarte y Noreña. Legislación y Jurisprudencia, año 13, vol. 13; Gaceta Informativa 42, mayo-agosto, México, 1984. Instituto de Investigaciones Jurídicas; p. 456.

tarios de sus viviendas". (63)

Sigue afirmando Velázquez de la Parra que: "para 1960, el porcentaje de viviendas habitadas por sus propietarios se ha bía reducido al 54 por ciento, y es de señalar que en el Distrito Federal, éste se redujo aún más, al 20.9 por ciento, evidenciándose así las presiones del proceso de urbanización sobre la ciudad, pues en el medio rural, en contraste, casi el 70 por ciento de las viviendas eran propias". (64)

En estas condiciones sigue señalando el citado autor que: "La acción de los programas de vivienda se hizo manifiesta durante la década de los años 60. Para 1970, las viviendas propias aumentaron al 66 por ciento, y su concentración en el medio rural ascendía al 82.8 por ciento. En el Distrito Federal la proporción mejoró un poco al subir al 37.5 por ciento las viviendas propias". (65)

"Para 1980, el 53.8 por ciento de las viviendas en el Distrito Federal no eran propias, lo que da una medida del problema inquilinario en el medio urbano". (66)

En estas condiciones, la necesidad de las viviendas resultan de la incorporación de las necesidades ocasionadas por el incremento de la población, así como de las derivadas del

(63) Lic. Manuel Velázquez de la Parra. Vivienda, vol. 9, núm. 1, enero-marzo, México 1984, p. 28.

(64) Ibidem, p. 28

(65) Ibidem, p. 28

(66) Ibidem, p. 28

deterioro de la vivienda existente.

Por otro lado se estima por Velázquez de la Parra que: "en el lapso de 1983 al 2000, las necesidades de vivienda única mente por incremento de población resulta ser del orden de 6.4 millones de unidades, lo cual equivale a más de la mitad de las viviendas que existían en 1980. Si se agregan las necesidades provenientes por deterioro, reposición y hacinamiento, el número de viviendas por construir y mejorar resulta superior al total de las viviendas existentes en 1980". (67)

Los requerimientos de vivienda nueva se mantendrán ca si constantes a lo largo de este periodo. La demanda estimada será, "en promedio, de casi 400 mil unidades de vivienda nueva por año, más la que deban reponerse o repararse por deterioro". (68)

México se encuentra ante una grave situación en cuanto a las necesidades de la vivienda, en los próximos catorce años, se tendrá que destinar a este sector la prioridad necesaria en la construcción de viviendas si se quiere en cierta medida solucionar el problema de la escasez de vivienda que hoy en día se vive.

b) Pasemos enseguida a estudiar a otro de los factores, como es la pérdida del valor adquisitivo de nuestra mone-

(67) Ibidem. p. 29

(68) Ibidem. p. 29

da.

El derecho a la vivienda está, pues, obstaculizado por factores económicos que encontramos no sólo en nuestro país, sino en muchos otros también. Esta crisis manifiesta la Licenciada Marcela Suárez Escobar que: "es resultado de la incongruencia entre la oferta capitalista de vivienda y la demanda de vivienda, así como una mayoría de la población cuyos salarios no permiten cubrir el precio elevado necesario para remunerar el capital invertido en la producción y comercialización de viviendas, pues el sistema económico dependiente no permite precios de vivienda adecuados". (69)

Ahora bien, los bajos salarios incapaces de cubrir el precio de la vivienda se aunan a la poca estabilidad en los empleos, lo que conduce a que las clases populares no sean derechohabientes de los programas de préstamo a largo plazo para la vivienda social.

También debe considerarse que los costos de la vida aumentan, así encontramos que los costos de los materiales de construcción, de edificación, van en aumento veloz. Sucede lo mismo con el cada día más alto costo del suelo.

En estas circunstancias la mayor parte de las personas no compran casas porque carecen del efectivo necesario, sólo es

(69) Lic. Marcela Suárez Escobar. Vivienda, - vol. 9, núm. 1, enero-marzo México, 1984, p. 80.

una ilusión. Al respecto, Pérez Duarte y Noreña en la Revista de Legislación y Jurisprudencia nos comenta que: "este tipo de situación se puede constatar dando una vuelta por la ciudad de México y observando la gran cantidad de ofertas de casa-habitación en venta, ofertas que duran muchísimo tiempo y que en ocasiones llegan a bajar el precio, y aún así están fuera del alcance de los posibles compradores". (70)

Esta pérdida del poder adquisitivo de nuestra moneda ha propiciado, por otro lado, que la gente interesada en una vivienda la adquiera, si es posible, en los extremos de la ciudad, adoleciendo por lo general de los servicios públicos. O bien, se han visto en la necesidad de arrendar viviendas que no reúne las condiciones de higiene y mucho menos de seguridad. En un trabajo de campo que yo realice en la colonia el Cuernito en Santa Fé, el día 3 de mayo de 1986 observé que existen pequeñas ciudades que carecen de servicios públicos, las cuales resultan indignantes de habitar. La mayoría de estas viviendas se encuentran constituidas por casitas equipadas con dos cuartos y agua. En cuartos de mayores dimensiones, con una superficie aproximada de 20 m², se cuenta con un lavadero y la mayoría de las familias ha instalado en ese lugar la zona de elaboración de los alimentos (cocina). Si observamos las vecindades citadinas advertiremos que existen con un sanitario y una regadera de uso común. Esto es por causa de que los cos-

(70) Lic. Alicia Elena Pérez Duarte y Noreña. Legislación y Jurisprudencia, op. cit., p. 460.

tos de materiales de construcción no están al alcance de sus moradores. Los caseros de esos lugares no tienen ningún interés en realizar mejoras al bien inmueble, si es que fueron afectados por los decretos de renta congelada.

Tal como en la situación expuesta se vive en algunos puntos de la ciudad de México. Esto es producto de un fenómeno económico y social.

Al respecto Moisés González Navarro estima que: "el propósito de estos decretos era proteger a los obreros y a la clase media, quienes se contaban entre el 80% de la población del D.F., (1392.623) de aquel entonces (1950) que alquilaban casas y al mismo tiempo que se concedía una utilidad razonable a los propietarios" (71)

c) Otro de los factores es la explosión demográfica.

Este fenómeno surge en virtud de que se ha tolerado el asentamiento de algunas fábricas en el centro urbano de la ciudad de México, así como en algunas zonas periféricas de la ciudad. Para las personas que trabajan en el campo esto se convirtió en un gran atractivo, pues ante la inseguridad que ofrecía el campo y sus cultivos o la muy poca remuneración de su trabajo, optó por irse desplazando hacia la ciudad.

(71) Moisés González Navarro, Op. cit. p. 193

La Licenciada Margarita Velázquez señala que "desde el punto de vista económico, el Estado también ha propiciado el -- crecimiento industrial a través de los estímulos fiscales. Hoy en día la medida es realizar la desconcentración de las fábricas e industrias, así como también la de algunas Secretarías del Estado que pasarían a establecerse en la provincia". (72)

Por otro lado el Licenciado Velázquez de la Parra manifiesta en la Revista de Vivienda que a pesar de que desde mediados de la década anterior, se inicia una declinación en el ritmo de crecimiento de la población, ya que la tasa de crecimiento demográfica que en 1976 fue de 3.2 por ciento, para 1978 y 1979, de acuerdo a estimaciones del Consejo Nacional de Población, el crecimiento se redujo a 3.0 y 2.9 por ciento respectivamente, sin embargo los logros obtenidos en la disminución de la tasa de crecimiento, aún no son suficientes". (73)

Otros factores, como la natalidad, también contribuyen al agravamiento del problema de la vivienda. Se dice que el alto índice que ha reflejado éste se debe cada vez al mayor grado de perfección de los métodos de natalidad que hace disminuir la mortalidad, lo que no ocurre en el área, rural, debido a las deficiencias médicas e instrumentales.

(72) Lic. Margarita Velázquez R. Revista Jurídica, "Anuario del Departamento de derecho de la Universidad - Iberoamericana", Núm. 15, 1981. "El problema de la vivienda en la ciudad de México", Talleres Graphi--color, p. 468.

(73) Lic. Manuel Velázquez de la Parra. Vivienda Op. cit. p. 23.

Se considera por la Licenciada Margarita Velázquez "que la zona estudiantil es otro atrayente dentro de la ciudad, pues se encuentran concentradas en ésta las mejores Universidades y la mejor preparación académica". (74)

Asimismo se considera por la citada licenciada, "que el desorden en el crecimiento de la ciudad se traduce en que el suelo se aprovecha muy mal para alojar su población". (75)

Todos estos factores impiden la acción directa del Estado por falta de recursos, como sería la construcción satisfactoria e inmediata de conjuntos habitacionales.

Analizaremos ahora las instituciones e instrumentos que el Estado ha creado para procurar la solución del problema de la escasez de vivienda.

5. Instituciones creadas por el gobierno para la solución de la escasez de vivienda.

La idea de obtener una casa digna de habitarse a través del esfuerzo propio ha pasado a un segundo término. Así ha sucedido por el alto costo que representa para la persona interesada en comprarla. Esta situación se ha convertido en una tarea social colectiva a cargo del gobierno.

(74) Lic. Margarita Velázquez. Revista Jurídica, op. cit., p. 470
(75) Ibidem. p. 470

Son muchos los esfuerzos que realiza el gobierno con relación a este problema. También son muchos los instrumentos e instituciones legales que han creado para intentar solucionar lo. Pero no es exclusivamente el gobierno quien enfrenta el problema, sino que también crea mecanismos y puntos de apoyo a los particulares y a las instituciones de crédito para que con recursos propios ayuden a solucionar este grave problema nacional. La carencia de vivienda representa para las clases económicamente débiles una necesidad permante de adquisición u ocupación de una vivienda digna.

En la actualidad diversas entidades intervienen en su resolución, realizando actividades de coordinación, asesoramiento y construcción de vivienda. Veamos cuáles son estos instrumentos e instituciones que intervienen con el ánimo de dar una solución al problema de la escasez de vivienda.

Inicialmente debemos mencionar al Sistema Nacional de Vivienda. En su artículo 3o. la Ley Federal de la Vivienda establece que el "Sistema Nacional de Vivienda es el conjunto integrado y armónico de relaciones jurídicas, económicas, sociales, políticas, tecnológicas y metodológicas que dan coherencia a las acciones, instrumentos y procesos de los sectores públicos, sociales y privados, orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda." (76)

(76) Ley Federal de la Vivienda Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de febrero de 1984. Sexta Edición Editorial Porrúa S.A. Av. Rep. de Argentina, 15 México-1985 p. 503

Por primera vez se consideró un conjunto de reglas y procedimientos para que una añeja aspiración social recogida por la Constitución de 1917 transitara en forma organizada a principios de 1982 en busca de una mejor solución.

La solución englobó a tres importantes sectores de la población nacional y se canalizó a través de tres fondos de ahorro y financiamiento, y que son:

1) "El Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), que tiene como centro de atención a la población económicamente activa en el campo de las labores productivas en general". (77)

2) "El Fondo de la Vivienda del ISSTE (FOVISSSTE), para los trabajadores al servicio de los poderes federales, del Departamento del Distrito Federal y de las instituciones que por disposición legal o por convenio (UNAM, por ejemplo) debían orientar la prestación a través de dicho fondo". (78)

3) "El Fondo de la Vivienda Militar (FOVIMI)". (79)

Sólo un sector, el de familia más numerosa; los no asalariados, no fue tomado en cuenta, permanecen todavía en la larga espera.

En cuanto al FOVISSSTE y el FOVIMI, por lo que toca a las cantidades acumuladas no son manejadas por organismos para

(77) Lic. Manuel Velázquez de la Parra. Vivienda, vol - 9. núm. 1, enero marzo, México 1984, pp. 32 y 33.

(78) Lic. María Guadalupe Velazco Ocampo, Vivienda, op. cit. p. 516.

(79) Ibidem.

estatales, sino que se administran por entidades desconcentradas del ISSSTE y del Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas.

El Licenciado Xavier Cortes Rocha, informa a través de la Revista de Vivienda "que hasta el año de 1985 estas, Instituciones han realizado una importante acción en materia de vivienda al mejorar las condiciones habitacionales de los grupos derechohabientes, lo que no ha beneficiado sino colateralmente, a la población de menores ingresos que queda al margen de otros programas". (80)

Velázquez de la Parra señala que este Sistema Nacional de Vivienda, básicamente su funcionamiento, debe orientarse hacia:

a) "A la participación del Estado en los mercados inmobiliarios y de la tierra para la vivienda a fin de controlarlos y evitar la especulación". (81)

b) "Al fortalecimiento y reorientación de la capacidad instalada de la industria de la construcción, así como de la autoconstrucción y de la ayuda comunitaria para la vivienda popular. A auspiciar la construcción de vivienda para venta,

(80) Lic. Xavier Cortes Rocha.
Vivienda, vol. 10, Núm. 1
enero-junio, México 1985. p.p. 42 y 43

(81) Lic. Manuel Velázquez de la Parra op. cit
p. 32

haciéndola atractiva al inversionista y lograr el control de los alquileres en función de un porcentaje socialmente aceptable del salario, para que éste sea más remunerador. Así como a la realización de acciones prioritarias y emergentes en materia de vivienda social". (82)

c) "A la reorientación de los sistemas financieros de la vivienda para auspiciar créditos adecuados a las capacidades de los demandantes y reducir, la garantía de los préstamos y canalizar su otorgamiento preferentemente: a los grupos sociales organizados a la producción de componentes y materiales de construcción, y a la vivienda en arrendamiento. A apoyar el establecimiento de cajones financieros preferentes para la autoconstrucción y el cooperativismo para la vivienda". (83)

Las funciones específicas de este sistema se encuentra fundamentadas en el artículo 4o., de la Ley Federal de la Vivienda.

En síntesis, esta política sostiene que la satisfacción a las necesidades de vivienda no puede concebirse como un servicio público a cargo del gobierno. A este le corresponde planear, programar y desarrollar un sistema de regulación y apoyo al esfuerzo de la colectividad.

(82) Ibidem. p. 32

(83) Ibidem. p. 32

Enseguida señalaremos los objetivos propios de los diversos organismos que apoyan al financiamiento de vivienda de interés social.

INFONAVIT, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. "Es un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio cuya principal función consiste en establecer un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores de México obtener créditos baratos y suficientes para adquirir habitaciones cómodas e higiénicas acordes con su dignidad". (84)

El principal objetivo social del INFONAVIT es otorgar créditos que aseguren una vivienda al mayor número de trabajadores que sea posible, en las mejores condiciones que se puedan ofrecer.

El Director General del INFONAVIT, Lic. José Campillo Sains en su informe anual de 1985 señala "que se han financiado para la construcción de 76, 245 viviendas, de las cuales sólo 4 de ellas sufrieron daños de consideración, como resultado de los sismos del mes de septiembre y sin que ninguna se haya derrumbado totalmente, sin que se haya tenido que lamentar ninguna desgracia personal". (85)

-
- (84) Manuel Velázquez de la Parrá. Revista Jurídica, op. cit., 476.
 (85) Lic. José Campillo Sains. Décimo cuarto Informe Anual de Actividades 1985. Coordinación General de Programación Evaluación y Control. México, D.F., 28 de feb. de 1986 p. 28

Recientemente el día 15 de octubre de 1986 informó "Campillo Sains a la comunidad a través de los noticieros de la Televisión Mexicana que actualmente el INFONAVIT esta construyendo alrededor de 70 y 80 mil viviendas al año. Hasta la fecha se ha entregado 8.200; existen ya 40 mil construidas y 29 mil en proceso de construcción."

ISSSTE.- Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. "Establece en la fracción XI - del artículo 123 constitucional, en su apartado B. que tiene como objetivo la venta o arrendamiento barato de viviendas a sus derechohabientes, así como el otorgamiento de créditos para la adquisición de terrenos y construcción para uso habitacional". (86)

FOVISSSTE. Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los trabajadores del Estado "Es - un organismo desconcentrado del instituto antes mencionado, que maneja el fondo financiero de los trabajadores del Estado, y que cumple las funciones de proporcionarles habitación". (87)

La Licenciada Alicia E. Zicardi Contigiani. señala "que el FOVISSSTE en el año de 1985 financió 18.658 viviendas a sus derechohabientes, así como también se ha dedicado a la tarea de mejorar las condiciones habitacionales". (88)

(86) Manuel Velázquez de la Parra. Op. cit. p. 476.

(87) Ibidem.

(88) Lic. Alicia E. Zicardi Contigiani. Vivienda volumen 10, Núm. I México, enero-junio - 1985. p. 55.

BANOBRAS.- Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos. "Las funciones que realiza este organismo son las de otorgar créditos a entidades gubernamentales y a empresas privadas, canalizando recursos propios y de la banca privada en la construcción de conjuntos habitacionales; realiza las inversiones directas, con la aplicación de recursos propios, para la adquisición y urbanización de terrenos destinados a la construcción de conjuntos habitacionales adjudicados al público en general". (89)

"Maneja por encargo del gobierno federal, el Fondo de las Habitaciones Populares, el cual tiene por objeto proyectar y construir viviendas de bajo costo, urbanizar terrenos, demoler y remodelar zonas marginadas, acondicionar habitaciones defectuosas, adquirir inmuebles y otorgar créditos para habitaciones populares". (90)

El Lic. Cortes Rocha manifiesta que "entre las acciones de Banobras destaca el Programa de Sustitución de Vecindades por edificios departamentos. programa de vivienda progresiva y programa de fraccionamientos". (91)

Asimismo afirma "que BANOBRAS junto con el Departamento del Distrito Federal son los únicos organismos que pueden ser beneficiarios de expropiaciones de bienes ejidales y comunales que tengan por objeto la creación de fraccionamientos urbanos

(89) Manuel Velázquez de la Parra, op. cit., p. 476.

(90) Ibidem.

(91) Lic. Xavier Cortes Rocha. Vivienda, Vol. 10 Núm. 1 México, enero-junio p. 42.

y suburbanos". (92)

FOVI. Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda. "Este organismo fue creado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y tiene como objetivos primordiales otorgar apoyo financiero a las instituciones de crédito, mediante préstamos y créditos relacionados con operaciones hipotecarias para la vivienda de interés social, así como también la de fijar las características de los créditos que los bancos otorgan en relación a la vivienda de interés social, en cuanto a importes, plazos, tasas y demás cargos que hayan de considerarse en dichos créditos, cuando se concedan con el apoyo financiero del Fondo". (93)

FOGA. Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda. "Es un organismo al que se asignó la atribución primordial de otorgar apoyo a los bancos privados que concederán préstamos con garantías hipotecaria y fiduciaria, destinados a vivienda de interés social". (94)

El Licenciado Cortes Rocha señala "que estos dos organismos FOVI y FOGA, están contemplados en el Programa Financiero de la Vivienda y que tiene como finalidad canalizar recursos de los inversionistas privados, a través de la banca, para complementar los recursos del Estado. El programa tiene dos líneas la vivienda de interés Social para atender a acreditados de medianos y bajos ingresos y el de vivienda para acreditados de

(92) Ibidem.

(93) Manuel Velázquez de la Parra op. cit. p. 477

(94) Xavier Cortes Rocha, op. cit. p. 43.

intereses mínimos. Este programa es operado por dos fideicomisos del Banco de México: el Fondo de Operación y Descuentos Bancarios a la Vivienda (FOVI) y el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda de Interés Social (FOGA)" (95)

Ahora bien por otro lado, algunas de las instituciones que ya he mencionado, señala el periodico informativo de la SEDUE (Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología) del mes de octubre de 1986 que: FOVISSSTE, INFONAVIT, FOVI-BANCAURIS, REMEX, ISSFAMFOVIME y CFE. han contribuido gracias a los créditos que han otorgado, para que en la primera fase del programa emergente de vivienda se entreguen 13 mil 262 viviendas de las 15 mil 720 originalmente programadas, (las 2 mil 458 faltantes serán incluidas en la fase II del año de 1987)". (96)

Estos son algunos de los organismos más importantes que han contribuido a tratar de solucionar este programa de la vivienda.

Existen también otros organismos que han afrontado el mismo problema, en cuanto al financiamiento y crédito de la vivienda. Algunos de ellos son:

BANCO MEXICANO SOMEX SNC

(95) Ibidem

(96) Manuel Camacho Solís. Organo de Difusión de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Año 1 Núm. 4 México D.F. a octubre de 1986. pp. 12 y 13.

BANCO DE MEXICO

INSTITUTO NACIONAL INDIGENISTA; SISTEMA NACIONAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA (Meioramiento de la vivienda)

INSTITUTO NACIONAL PARA EL DESARROLLO DE LA COMUNIDAD Y DE LA VIVIENDA POPULAR SECRETARIA DE SALUBRIDAD Y ASISTENCIA. (Apoyo a la construcción)

PEMEX (Servicios de apoyo, casas-habitación)

IMSS (Meioramiento y adquisición de viviendas, mediante créditos a bajo interés para sus afiliados).

DDF. Comisión de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Promover y ejecutar los programas de habitación popular para los empleados del D.F., así como construcción y reconstrucción)". (97)

Cortes Rocha menciona en la Revista de Vivienda "que el Departamento del Distrito Federal en los últimos años su acción se materializa en tres líneas:

- 1.- Regularización de Colonias Populares
- 2.- Erradicación de ciudades perdidas, y
- 3.- Construcción de Vivienda Popular". (98)

(97) Lic. Fernando Trueba Buenfil. Revista de Derecho Notarial, año XXV, marzo, 1981, - "En torno a la vivienda de interés social" Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C., Río Tigris 63, México 5 D.F., p. 172

(98) Lic. Xavier Cortes Rocha. op. cit. 41

Otro de los instrumentos que el gobierno ha creado ante la creciente problemática de la carencia de la vivienda para las clases necesitadas han sido el de los "Estímulos Fiscales, que se expidió con fecha 1º de septiembre de mil novecientos ochenta y uno, para fomentar la construcción de viviendas de interés social". (99).

En el considerando del propio decreto, también se establece que "es conveniente estimular a las sociedades cooperativas para que aporten soluciones al problema de la vivienda, ya que constituyen un instrumento importante al conjuntar acciones individuales de la parte de la población con menores recursos". (100)

"Que es necesaria una solución integral al problema habitacional, para lo cual es conveniente fomentar, mediante estímulos fiscales, la construcción de viviendas de interés social destinadas al arrendamiento o a su adquisición". (101)

Tampoco debe faltar otra de las instituciones que tiene la misión de realizar, la política general de vivienda de conformidad con lo dispuesto en la Ley Federal de Vivienda y principalmente las atribuciones que le corresponden en términos del artículo 6º de la citada ley, es la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE).

-
- (99) Lic. Fernando Trueba Buenfil. Op. cit. p. 172
 (100) Lic. Fernando Trueba Buenfil. op. cit. p. 172
 (101) Ley Federal de la Vivienda, México 1985, p. 205.

Al respecto Cortes Rocha afirma "que esta Secretaría a creado últimamente dos instrumentos importantes para su regulación como son: El Plan Nacional de Desarrollo Urbano y El Programa Nacional de Vivienda. Este último considera al suelo Urbano como elemento fundamental para las acciones de vivienda y en consecuencia se pretende generar alternativas de tierra para los diversos grupos de ingresos, previendo que su ocupación sea coherente con los planes y programas de desarrollo urbano. El programa propone la intensificación del programa de lotes y servicios y de fraccionamientos populares". (102)

A raíz de los sismos de septiembre de 1985, es evidente que las decisiones políticas se han ido canalizando al sector vivienda, pues así encontramos que: "La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, a través del Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), financiará este año, en el Programa Emergente de Vivienda, la reparación o reconstrucción de 66 mil 419 viviendas con una inversión total de 177 mil 114 millones de pesos". (103)

Así tenemos que "en el mes de octubre de 1986 el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, entregó 6 mil 824 viviendas a damnificados, cuyas viviendas se encuentran establecidas en las colonias Valle Gómez, Morelos, 10 de mayo y Centro entre otras más". (104)

-
- (102) Lic. Xavier Cortes Rocha, op. cit. p. 40
 (103) Manuel Camacho Solís. Órgano de Difusión de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Año 1 Núm. 3, México D.F., Septiembre de 1986. p. 2
 (104) Manuel Camacho Solís, año 1 Núm 4 op. cit. p. 1

Ahora en cuanto a las facilidades de crédito que tendrán los beneficiados con este Programa de Renovación de Habitación Popular consisten, señala "el Lic. Manuel Aguilera Gómez director de este programa que la tasa de interés anual será de 17 por ciento y los pagos mensuales equivaldrán al 30 por ciento del salario mínimo vigente. El plazo para cubrir el adeudo, es de 8,5 años aproximadamente, señaló el mismo director de este programa". (105)

Pero bien por otro lado cabe preguntar que pasa con los programas normales de vivienda, de aquellas personas (inquilinos) que sin salir afectados por el sismo esperan también una respuesta ante el problema habitacional, que tienen. La misma Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología informó a través de su organo de difusión que:

"A pesar de la urgencia y magnitud sin precedentes de los programas de reconstrucción de viviendas en ejecución, los programas normales de vivienda y su financiamiento no se interrumpieron. El número de viviendas construidas, en los últimos tres años, fué superior en 30%, al de los seis años anteriores". (106)

Sin embargo, a pesar de la labor emprendida por estas instituciones y organismos que he señalado considero en lo per-

(105) Manuel Camacho Solís, Año 1 Núm. 4 op. cit. p. 4

(106) Manuel Camacho Solís, Año 1 Núm. 3 op. cit. p. 19.

sonal que el problema de la escasez de vivienda no esta solucionada, sino que se esta comenzado a darle la importancia debida a este sector como es el de la vivienda. Este programa que nos aqueja no es nada más de nuestra nación, pues es también a nivel mundial

Para llamar la atención sobre este problema investigué que en el Organo Informativo de SEDUE público que: "La Asamblea General de las Naciones Unidas, designó el primer lunes de octubre de cada año Día Mundial del Hábitat y proclamó el año de 1987, como el Año Internacional de la Vivienda, para las personas sin hogar". (107)

(107) Manuel Camacho Solís. Año I Núm. 4 OP-
cit. p. 11.

CAPITULO TERCERO
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CAPITULO TERCERO

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. Concepto

Cuando el individuo logra satisfacer su necesidad de habitación lo hace principalmente: por adquisición de vivienda (compra-venta, cesión de derechos etc.), invasión a predios abandonados, o por el alquiler de la misma. Esta última se efectúa a través de un contrato denominado de arrendamiento y que se ha constituido, con el paso del tiempo, en una figura jurídica de bastante aplicación hoy en día.

Ahora bien, ¿qué se entiende por contrato de arrendamiento?

Para Leopoldo Aguilar Carbajal señala que "Doctrinalmente se ha definido como aquel en virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o sólo el uso, mediante pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto". (108)

El maestro Miguel Angel Zamora y Valencia también define al contrato de arrendamiento, y lo hace en los siguientes términos:

(108) Leopoldo Aguilar Carbajal, Contratos civiles, tercera edición, editorial-Porrúa S.A., México 1982, p. 152.

"El contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar, como contraprestación un precio cierto." (109)

Se puede dar un sinnúmero de definiciones de contrato de arrendamiento, pero nuestro objetivo no es captar entre los grandes estudiosos del derecho en qué puntos llegan a disentir en torno a este contrato. Por el contrario, partiremos de una definición doctrinal, cuya aceptación ha originado su inclusión en nuestro Código Civil Mexicano.

El Código Civil en su artículo 2398 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...." (110)

Lo anterior significa que el consentimiento en este contrato es el acuerdo de voluntades de ambas partes para conceder el uso y goce temporal de un bien a cambio de una contraprestación consistente en un precio cierto.

Las voluntades deben de referirse tanto a la cosa respecto de la cual se va a conceder el uso y goce, como respecto de los bienes que constituyen la contraprestación o precio cierto.

-
- (109) Miguel Angel Zamora y Valencia
Contratos Civiles
Primera Edición, Editorial Porrúa S.A. México,
1981, p. 148.
- (110) Código Civil para el Distrito Federal, México,
edición 1986, p. 415.
Quincuagesimo quinta edición.

De estas definiciones se desprenden los siguientes elementos: la concesión del uso o goce de un bien que debe de ser siempre temporal y el pago de un precio cierto. Estudiaremos el primero de los mencionados, a efecto de precisar el concepto de este contrato.

1. La concesión del uso y goce de un bien. El bien en este caso, ~~hablar~~ hablaremos de un departamento, ubicado en determinado lugar y el cual se compone de dos recámaras, un baño, sala, comedor, cocina, cuarto de servicio y estacionamiento para un automóvil. Además contando con todos los servicios de tubería de agua, instalación eléctrica en completo funcionamiento y accesorios que se detallan en el capítulo de inventario.

Ahora bien al hablar de uso y goce es importante especificar que cuando se estipula en el contrato que se celebra sólo respecto al uso de la cosa, debe entenderse que se podrá disponer de ella conforme a lo convenido o conforme a la naturaleza de la cosa. Ejemplo, en el caso que hemos planteado, el inquilino destinará la localidad arrendada para "habitación familiar", no podrá hacer uso de los patios corredores o azoteas si no es puramente para el tránsito o el servicio indispensable de la localidad arrendada.

Por otro lado, si se estipula que el bien inmueble se concede con el uso y goce se entenderá que podrá disponer de los provechos o productos que derivan de la localidad.

Al respecto el maestro Miguel Angel Zamora y Valencia nos comenta en su libro que "si se celebra un contrato con el go-

ce de la cosa, el arrendatario podrá hacer suyos los frutos o productos normales de la cosa, pero no de sus partes y menos de toda la cosa, pues en caso contrario ya no sería un contrato de arrendamiento sino un contrato diverso translativo de dominio". (111)

2. La concesión de este uso y goce debe de ser siempre temporal. No podrá ser perpetua la posesión del arrendatario respecto al inmueble, ya que si esto llegara a suceder, estaríamos frente a otro tipo de contrato, como es el de compraventa.

Uno de los elementos indispensables del contrato de arrendamiento es la temporalidad, por eso es que siempre se pacta entre las partes un término forzoso de duración. Es por eso que nuestro Código Civil en su artículo 2398 párrafo segundo dispone "que el arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitaación y de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria".

El objeto de esto es, según Alejandro Mora Barba, "evitar que se prolonguen relaciones jurídicas que puedan complicarse con otras situaciones". (112)

(111) Miguel Angel Zamora y Valencia, Contratos civiles, primera edición, editorial Porrúa S.A., México, 1981, p. 151.

(112) Alejandro Mora Barba, Curso elemental de derecho civil, primera edición, Aguascalientes-México, 1978, p. 160.

Otros autores como Zamora y Valencia, afirman "que la temporalidad se debe a consideraciones de orden económico. La ley impone la necesidad de la temporalidad en este contrato para impedir la propiedad de manos muertas y facilitar la posibidad de circulación de la riqueza". (113)

3. El pago de un precio cierto. Cuando el arrendador concede el uso o goce de un bien, siempre lo hace a cambio de un precio cierto. O sea que este contrato por su naturaleza es de carácter oneroso.

Sobre este requisito de certeza y determinación en la renta, Rafael Rojina Villegas señala que significa dos cosas:

"1o. "que el precio sea cierto, en oposición a simulado; precio verdadero es el cierto de tal manera que si se simula, podrá tratarse de otro contrato, generalmente de un comodato si la concesión del uso es gratuita.

2o. también el precio cierto se entiende como precio determinado; en este caso la certeza equivale a precisión..." (114)

Por consiguiente, se ha establecido en nuestros ordenamientos que 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 (art. 2399)

(113) Miguel Angel Zamora y Valencia, op. cit., p. 149.

(114) Rafael Rojina Villegas, Compendio de derecho ci-vil IV, Contratos, décima edición, editorial Porrrúa, S.A., México 1 D.F., 1977, p. 233.

Cabe agregar que, con respecto a la materia del contrato de arrendamiento, pueden serlo los bienes muebles o inmuebles, pero para los efectos de esta investigación nos referiremos solamente a los bienes inmuebles. Estos bienes no se consumen por el uso, y solamente puede darlos en arrendamiento el que sea dueño, pues quien no lo sea lo hará sólo con autorización de aquel, como en su oportunidad lo estudiaremos.

En las condiciones señaladas, podemos deducir que las partes en este contrato son: Arrendador y Arrendatario, que el objeto o la cosa que se llega a conceder para su uso o goce debe ser temporal y como contraprestación debe recaer en una suma de dinero o de otro bien, con tal de que sea cierto y determinado.

2. Obligaciones de las partes contractuales.

Es importante considerar que si el contrato es un acuerdo de voluntades que crea o transfiere obligaciones, entonces el efecto inmediato del contrato es la creación o la transmisión de derechos y obligaciones. Cuando hablamos de los efectos del contrato nos estamos refiriendo a las obligaciones que produce este contrato.

Por otro lado es necesario hacer hicapfe en que este contrato, para Zamora y Valencia es: 'desde el punto de vista de su clasificación, un contrato bilateral porque genera obligaciones para ambas partes contratantes; oneroso; porque origina provechos y gravámenes recíprocos; generalmente formal, porque la

Ley exige para su validez la forma escrita cuando la renta pase de cien pesos anuales; consensual, en oposición a real, porque para su perfeccionamiento no se requiere la entrega de la cosa, sino sólo el consentimiento de las partes; principal, porque no requiere para su existencia o validez de un contrato o de una obligación válidos previamente existentes; de resultados, porque la intención de las partes se satisface por su misma celebración; nominado, por la amplia regulación que hace de él la Ley y es por último, un contrato de tracto sucesivo, porque las obligaciones de las partes no pueden cumplirse en un solo acto sino que se requieren necesariamente de un lapso más o menos largo." (115)

Ahora pasemos a referirnos en particular a las obligaciones del arrendador, para después hacer referencia a las obligaciones del arrendatario, conforme a nuestro Código Civil Mexicano.

I. Obligaciones del arrendador

1. Conceder el uso o el uso y goce temporal de una cosa.

Esta obligación se encuentra prevista en el artículo 2398. Es una obligación de dar.

2. Entrega de la cosa temporal arrendada.

(115) Miguel Angel Zamora y Valencia, op. cit.
p. 151.

Es una obligación que también se encuentra prevista por los artículos 2412 fracción I y 2413. El primer artículo citado establece, en su fracción primera, que se debe entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada.

El artículo 2413 prevé que la entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.

La cosa que se entregue, nos dice Ramón Sánchez Medal, "debe de hallarse en estado de servir precisamente para el uso convenido o, en defecto de un destino pactado, para el uso que sea conforme a la naturaleza de la misma cosa...." (116)

Además, esta entrega es esencialmente importante en este contrato, dado que la renta debe pagarse por el arrendatario desde el día en que reciba la cosa (art. 2426).

El bien entregado al inquilino debe reunir las condiciones higiénicas y de salubridad que las autoridades sanitarias y administrativas exigen, conforme a los artículos 2448-A, 2448-B del Código Civil vigente para el D.F. Existe la salvedad de que el arrendatario dada la necesidad que tiene acepte el inmueble en las condiciones que se encuentra, realizando -

(116) Ramón Sánchez Medal, De los contratos civiles, Teoría general del contrato. Contratos en especial, quinta edición, editorial Porrúa, S.A., México, 1980, p. 204.

por su cuenta las obras o mejoras que requiera el bien para ser habitado, no obstante que estas disposiciones son irrenunciables.

3. Deber de conservación de la cosa arrendada.

Se establece que el arrendador debe conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias (2412-II).

El arrendador debe entregar la cosa arrendada en buen estado para servir al uso que se destina y debe mantenerlo así durante el contrato.

Esta obligación del arrendador de mantener el uso útil de la cosa significa para el maestro Sanchez Medal "que el arrendador tiene una obligación continua y sucesiva que se renueva ca da día hasta el fin del arrendamiento". (117)

Las obligaciones de conservación que debe realizar el arrendador serán aquellas que tiendan a conservar la cosa para el uso convenido y no de aquellas que provengan por el uso normal de la cosa.

Si esta obligación no se cumpliera, el arrendatario - puede pedir la rescisión del contrato u ocurrir al juez para que comine al arrendador al cumplimiento de esta obligación, - con fundamento en el artículo 2416 del Código Civil.

4. No estorbar el uso de la cosa.

(117) Ramón Sánchez Medal, op. cit., P. 204.

Se establece que el arrendador está obligado a no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables (art. 2412 - III).

El arrendador debe abstenerse de realizar toda clase de perturbaciones, de hecho o de derecho, sobre la cosa arrendada, mismas que puedan impedir al arrendatario el uso convenido de la cosa.

5. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato (art. 2412 - IV).

Esta obligación que tiene el arrendador consiste para Rafael Rojina Villegas en "garantizar el goce pacífico de la cosa arrendada, contra actos jurídicos de tercero. Esta obligación del arrendador no se refiere a los actos materiales de tercero, es decir, a los ataques de hecho que un tercero lleva re a cabo." (118)

Es decir, que si las perturbaciones provienen de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada, el arrendatario sólo tendrá acción para exigir de estos los daños y perjuicios que se originen y no la tendrá en contra del arrendador, aun cuando los terceros fueren insolventes además la ley le da al arrendatario el derecho de defender, como poseedor la cosa objeto del contrato, de conformidad con los artículos 2418 y 2419 del Código Civil para el D.F.

(118) Rafael Rojina Villegas, op. cit., p. 228

6. Responder de los daños y perjuicios que sufra el - arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento (artículo 2412 - V).

Para que se pueda responder de estos vicios o defectos que impidan el uso convenido se requiere que sean ocultos, o sea que no estén a la vista y de los cuales no haya tenido conocimiento el inquilino antes de la celebración del contrato.

Hasta aquí hemos visto las obligaciones del arrendador que establece el artículo 2412 y sus cinco fracciones del Código Civil. Sin embargo, este mismo ordenamiento también prevé otro tipo de obligaciones a cargo del mismo arrendador, como son:

a) El arrendador deberá indemnizar al arrendatario por los daños y perjuicios que éste sufra por la privación del uso proveniente de la evicción de la cosa si actuó de mala fe (art. 2434).

b) Pagar las mejoras hechas por el arrendatario cuando:

- El arrendador se obligó a hacerlo
- Se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendatario se rescindiere el contrato (2423-II).

- El plazo del contrato es indeterminado, si autorizó al arrendatario a hacerlas y antes de que éste quede compensado con el uso de los gastos hechos, el arrendador da por concluido el arrendamiento (artículo 2423-III)

c) Pagar los daños y perjuicios originados al arrendatario si no respeta el derecho de preferencia por el tanto en los casos de enajenación del bien arrendado o de la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento, siempre y cuando el arrendamiento hubiere durado más de cinco años, y el arrendatario estuviere al corriente en el pago de rentas y hubiere hecho mejoras de importancia a la finca (art. 2447 y 2448-I).

Una vez estudiadas las obligaciones del arrendador, veamos cuáles son las obligaciones correlativas del arrendatario.

II. Obligaciones del arrendatario

1. Pagar el precio de la renta

Es la primera y fundamental obligación del arrendatario: satisfacer la renta en la forma y tiempo convenido (art. 2425 - I).

Lo que ha de pagarse debe consistir en un precio cierto y no simulado, como ya se había comentado. Al respecto el maestro Rafael Rojina Villegas afirma: "no debe de ser precisamente en dinero; puede estipularse por concepto de renta el pago de frutos con tal de que sean ciertos, es decir, determinados". (119)

También es importante señalar que la renta, conforme al artículo 2448-E la renta debe pagarse en los plazos conveni

(119) Rafael Rojina Villegas, op. cit., p. 232.

dos y a falta de convenio por meses vencidos. Asimismo se establece en este artículo que el arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato.

2. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios (art. 2425 frac. II).

Estas responsabilidades origina la obligación de custodiar y conservar la cosa ajena. El arrendatario debe responder de sus actos dolosos o culposos.

En caso de pérdida de la cosa en su poder, se presume por su culpa mientras no pruebe lo contrario (art. 2018).

El artículo 2469, establece que aun cuando la pérdida o deterioro de la cosa sobrevengan por caso fortuito serán a cargo del arrendatario, si este usó la cosa de un modo no conforme con el contrato, y sin cuyo uso no habría sobrevenido el caso fortuito.

Ejemplo, haberse destinado el bien inmueble para la industria del mozaico y como consecuencia de ello sobreviene el derrumbe de la misma, no obstante que en una de las cláusulas, se pacto que el inmueble se destinaría para casa habitación.

3. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella (art. 2425 frac. III).

Existen varios artículos que prevén esta obligación. Entre esos tenemos al 2441, el cual señala que el arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace debe cuando lo devuelva restablecerla al estado en que la reciba. Siendo además responsable de los daños y perjuicios.

También debe realizar las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que regularmente son causados por las personas que habitan en el inmueble, así como las pequeñas reparaciones que exige el uso normal de la cosa (arts. 2444 y 2467).

Para Rojina Villegas significa que: "En suma, lo que se pretende es que el arrendatario conserve la cosa, tanto realizando actos que implican una custodia, como absteniéndose de realizar aquellos que necesariamente alteran su forma o substancia o implican un daño." (120)

4. "Sánchez Medal señala que debe permitir al arrendador determinados actos en la cosa arrendada antes del término del arrendamiento, tales como permitir que haga reparaciones en la cosa arrendada, cuando sea urgentes e indispensables y respecto de los cuales el propio arrendatario hubiera puesto en conocimiento al arrendador. (2412-III, 2415 y 2445)" (121)

5. El arrendatario es responsable del incendio, a no ser que éste sea proveniente de caso fortuito, fuerza mayor o

(120) Rafael Rojina Villegas. op. cit. p. 237

(121) Ramon Sánchez Medal, op. cit., p. 217.

vicio de la construcción (art. 2435).

Al respecto "Rojina Villegas considera que es una consecuencia de la obligación de conservar y custodiar la cosa y de la de responder de los daños causados por su culpa" (122)

El principio de excepción en este caso sería que tal incendio haya sido proveniente de un caso fortuito, fuerza mayor o vicio de la construcción, lo cual no daría lugar a la responsabilidad imputable al arrendatario.

6. Al término del contrato devolver la cosa tal como la recibió.

Aguilar Carbajal afirma que "es una obligación de dar. Existe la presunción de que el arrendatario que recibe la cosa al principiar el arrendamiento, sin hacer observaciones, la recibe en buen estado y completa, consiguientemente, así debe devolverla. Arts. 2442 y 2443".(123)

Para terminar este segundo punto de las obligaciones de las partes contractuales, sólo haremos mención de algunos de rechos especiales que tiene el arrendatario.

III. Derechos especiales del arrendatario.

1. Si por caso fortuito, fuerza mayor o por evicción se le impide totalmente el uso de la cosa arrendada, tie -

(122) Rafael Rojina Villegas op. cit. p. 238

(123) Aguilar Carbajal op. cit. p. 159.

ne derecho a omitir el pago de la renta mientras dura el impe
dimento. Si éste dura más de dos meses, podrá pedir la resc*u*
sión del contrato (2431 y 2434).

2. Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, po-
 drá pedir la reducción parcial de la renta a juicio de peritos
 o la rescisión del contrato, si el impedimento dura más de dos
 meses (art. 2432).

3. Si por vicios ocultos se impide el uso de la cosa,
 puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del con-
 trato (artículo 2421).

4. Al vencimiento del contrato, tiene derecho a que
 se le prorrogue hasta por dos años ese contrato, si ésta al co-
 rriente con el pago de las rentas (art. 2448-C).

Ahora bien, "este derecho para poder ejercitarse debe
 de estar en vigor el contrato, porque lo que no existe no pue-
 de prorrogarse". (124)

Además, el artículo 2448-D prevé en su segundo párra-
 fo que la renta no podrá ser incrementada anualmente; en su ca
so, el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremen-
to porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito
 Federal, en el año calendario en el que el contrato se renueve
 o se prorrogue.

(124) Jurisprudencia, Poder Judicial de la Fe-
 deración, tesis de ejecutoria 1917-1975, Apendi
ce al Semanario Judicial de la Federación, cuar
ta parte, tercera sala, México, 1975, tesis 88,
 p. 263.

5. Tiene el derecho de preferencia o el derecho del tanto, respecto a otro interesado en el arrendamiento de la finca.

Este derecho consiste "en que los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si ésta al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305" (art. 2447).

Este derecho también es regulado por los artículos 2448 I y J y que establece que si el arrendatario esta al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada. El artículo 2448-J prevé las reglas bajo las cuales se debe de dar este derecho.

Estos son los derechos especiales que le asisten al arrendatario en toda relación contractual, siempre que se coloquen en la hipótesis legal.

3. Formas de terminación

La ley prevé las formas de terminación de este contrato, por ser un contrato translativo de uso o de goce y porque su transmisión no es de carácter vitalicio, sino que es temporal. Estas formas de terminación son:

1. Llegado el vencimiento del plazo

Nuestro Código Civil establece en su artículo 2483, fracción I, que el arrendamiento puede terminar por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por ley, o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.

El maestro Sánchez Medal nos dice que "es la causa normal o natural de terminación del arrendamiento, por ser ésta forma de carácter esencialmente temporal de acuerdo con su definición". (125)

Desde un punto de vista práctico, esta forma de terminación no es muy usual, dada la amplia demanda de vivienda que existe en nuestro país.

Normalmente el inquilino espera la llegada de la firma del próximo contrato de arrendamiento, con un nuevo precio de renta. Si ésta no es razonable se genera la principal cau-

(125) Ramón Sánchez Medal, op. cit., p. 220.

sa de una posible desocupación, o bien se entabla un juicio, dando por resultado una vez agotando las etapas procedimentales, en la desocupación definitiva decretada por el Juez del conocimiento. La ventaja que llega a tener el arrendatario al estar siendo defendido en un juicio es ganar tiempo mientras tanto busca un nuevo alojamiento; o bien se puede obtener como resultado en un juicio la firma de un convenio dando por terminado toda contienda judicial. Estas consideraciones son con base en las investigaciones y encuestas realizadas en despachos de protección inquilinaria. Algunas de estas organizaciones son la Asociación Mexicana de Protección al Inquilino, A.C., Jurídico Gratuito de la Universidad Nacional Autónoma de México y Protección Jurídica Social.

2. Por convenio expreso

Es otro de los modos de terminar el contrato. Está previsto en el artículo 2483, fracción II del Código Civil Vigente.

Este consiste en el mutuo consentimiento de ambas partes contratantes, quienes para hacerlo deben tener la capacidad general para contratar.

En la práctica, son contados los individuos que llegan a este convenio de manera extrajudicial. Pero ya en el tribunal de arrendamiento se exhortan a las partes a un buen arreglo. Dentro de las formas jurídicas está el convenio, el cual pretende ser un gran conciliador de los intereses particulares.

3. Por nulidad del contrato (art. 2483 frac. III).

Esta puede decretarse con base en diversas causas, tales como vicios del consentimiento, falta de forma exigida por la ley y demás causas que prevé nuestra ley.

Un ejemplo es el hecho de haberse celebrado un contrato con un término de 6 meses, siendo que el artículo 2448 C establece que la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso. Este artículo como el 2448 F referente a la formalidad que debe reunir dicho contrato faculta al arrendatario para pedir la nulidad del mismo.

4. Por rescisión.

Esta forma de terminación tiene lugar por incumplimiento de algunas de las obligaciones a cargo de una de las partes o por imposibilidad objetiva de dar cumplimiento a las obligaciones de una de las partes (art. 1949).

La ley contempla los casos de rescisión que son imputables al arrendador:

a) El incumplimiento del arrendador en la obligación de hacer reparaciones, después de haber sido avisado de la necesidad de las mismas por parte del arrendatario, da opción a éste a rescindir el contrato o pedir al juez el cumplimiento del mismo (art. 2416).

b) La imposibilidad del arrendador de dar cumplimiento a su obligación de conservar al arrendatario en el uso útil de la cosa, en los casos en que dicho arrendatario se ve priva-

do total o parcialmente del uso de la cosa, por caso fortuito o fuerza mayor (art. 2431).

c) Se puede pedir la rescisión del contrato si el arrendador se opone sin motivo justificado al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario (art. 2492).

Por otro lado, el arrendador también puede pedir la rescisión del contrato por causas imputables al arrendatario, en los casos previstos por el artículo 2489 fracciones I, II y III:

a) Cuando el arrendatario deje de pagar la renta en la forma y tiempo convenidos en los artículos 2452 y 2454.

b) Cuando el arrendatario destina la cosa a un uso distinto del convenido en lo dispuesto por la fracción III del artículo 2425.

c) O cuando el arrendatario subarrienda el inmueble sin permiso del arrendador, atento a lo dispuesto en el artículo 2480.

5. Por confusión (art. 2483 frac. V).

Se prevé esta figura por que existe la posibilidad de que se extingan las obligaciones, cuando las calidades de arrendador y arrendatario se reúnan en una misma persona (art. 2206).

6. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor (art. 2483 fracc. VI).

Al respecto Sánchez Medal señala "que esta terminación se puede dar por ejemplo, si hay pérdida o destrucción de una cosa arrendada que es arrasada totalmente por un huracán; en cambio, hay sólo pérdida del uso de un terreno arrendado debido a un caso fortuito o fuerza mayor, si dicho campo sufre temporalmente una inundación total." (126)

Puede ejemplificarse la pérdida o destrucción total del bien arrendado a través de las consecuencias de los sismos de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco.

7. Por expropiación de la cosa arrendada-hecha por causa de utilidad pública. (art. 2483 fracción VII).

Rafael de Pina explica esta expropiación en los siguientes términos:

"Es una limitación del derecho de propiedad en virtud de la cual el dueño de un bien mueble o inmueble, queda privado del mismo, mediante previa indemnización en beneficio del interés público". (127)

Así lo proveen los artículos 831 al 836 del Código Civil para el Distrito Federal.

Como consecuencia de esto, el inquilino también sale afectado por esta expropiación, ya que él, al igual que el dueño o arrendador podrán ejercitar algún acto jurídico con respecto al bien inmueble. Podrán hacer valer el recurso de revocación y en su caso como última instancia el amparo.

(126) Ramón Sánchez Medal, op. cit., p. 229.
 (127) Rafael de Pina, Diccionario de derecho, décimo primera edición, editorial Porrúa S.A., México 1983, p. 266.

Un caso que pudimos palpar recientemente fueron los decretos de expropiación publicados en el Diario Oficial de la Federación de 11 y 21 de octubre de 1985, con motivo también de los sismos de septiembre del mismo año, como medida de solución. Con ellos terminaron las relaciones contractuales que existían.

8. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento, artículo 2483 fracción VII.

Se prevé por este artículo como una terminación, porque se puede dar el supuesto caso de que a la celebración de un contrato, el arrendatario de esta última relación contractual que recibió el bien inmueble fueré privado del todo o parte de ella por otra persona que le asiste mayor derecho por virtud de un contrato anterior y el cual existe una sentencia sobre el mismo que ha causado ejecutoria (art. 2119).

Rojina Villegas hace mención de algunas causas especiales de terminación del contrato de arrendamiento. Estas causas especiales se refieren a "la terminación del contrato cuando es por término llamado voluntario o indefinido". (128)

Efectivamente, si observamos el artículo 2478 encontramos que todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubi-

(128) Rafael Rojina Villegas, op. cit., p. 246.

table con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

Ahora bien, el artículo 2479 señala que una vez dado aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458.

- Caducidad del arrendamiento, por extensión del usufructo al consolidarse la propiedad en una persona distinta del usufructuario que dio la cosa en arrendamiento (arts. 1002 y 2493).

O sea que en términos del artículo 2493 contempla que si el usufructuario no manifestó su calidad de tal al hacer el arrendamiento, y por haberse consolidado la propiedad con el usufructo, exige el propietario la desocupación de la finca, tiene el arrendatario derecho para demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios.

- La muerte de algunos de los contratantes no es causa de terminación del arrendamiento, pero puede pactarse válidamente por las partes que tal hecho ponga fin al contrato (art. 2408). (salvo convenio en otro sentido).

- La quiebra del arrendador o del arrendatario puede también ser causa de terminación del arrendamiento (salvo pac-

to contrario), (arts. 139 y 153 de la Ley de Quiebras). (129)

4. Subarrendamiento

Estudiaremos ahora, otra de las figuras jurídicas que representan un problema de constante aparición en la práctica.

Leopoldo Aguilar Carbajal señala que "El subarrendamiento tiene lugar cuando el arrendatario, a su vez, arrienda el mismo bien que recibe en arrendamiento a un tercero, como consecuencia existen dos arrendamientos sobre la misma cosa". (130)

Como se podrá apreciar, es un concepto que Leopoldo Aguilar Carbajal enuncia de manera general. Pero que en esencia se conserva la naturaleza de dos contratos que la motivan.

Ahora bien, por otro lado nuestro Código Civil en el artículo 2480, establece que "el arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios".

Este artículo no aporta un concepto claro de lo que debe entenderse por subarrendamiento. Sólo que se limita a establecer la prohibición para subarrendar por parte del arrendatario si no es con consentimiento del arrendador y haciéndose en consecuencia acreedor al pago de daños y perjuicios si se llega a desobedecer esta disposición.

(129) Ramón Sánchez Meda, op. cit., p. 229.

(130) Leopoldo Aguilar Carbajal, op. cit., p. 159.

El maestro Rojina Villegas también nos da un concepto de subarrendamiento y nos dice que "hay subarrendamiento cuando el arrendatario arrienda la misma cosa que recibió en arrendamiento, es decir, respecto de una misma cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento. (131)

Los citados autores observan que siempre debemos tener presente en todo subarrendamiento dos actos jurídicos es decir dos contratos de arrendamiento, el primero que dio origen la relación contractual entre arrendador y arrendatario y el segundo acto es el que se llega a dar con posterioridad entre el arrendatario (como subarrendador) y otra persona como subarrendataria. Ambos actos jurídicos recaen sobre la misma cosa, sobre un bien inmueble, del cual se van a derivar también derechos y obligaciones.

El maestro Miguel Angel Zamora y Valencia, otro de los autores aportan una de las definiciones de ese concepto y lo describe en los siguientes términos:

"El subarrendamiento es el contrato por virtud del cual una persona llamada subarrendador se obliga a conceder el uso o el uso y goce temporal de un bien, del que a su vez es arrendatario en diverso contrato, a otra persona llamada subarrendataria, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto". (132)

(131) Rafael Rojina Villegas, op. cit., p. 241.

(132) Miguel Angel Zamora y Valencia, op. cit. p. 162.

De este concepto encontramos que existe una mayor precisión en cuanto a la terminología que recibe cada una de las partes contractuales en el presente contrato de subarrendamiento. Ya se habla de un subarrendador que concede el uso o el uso y goce temporal de una cosa, del cual se dice que también es, a su vez, arrendatario en el primer contrato, a otra persona que se le denomina subarrendatario, y éste se obliga a pagar un precio cierto.

Partiendo de este concepto, estudiaremos ahora en qué condiciones se puede subarrendar y cuándo no.

Si se celebra el contrato de subarrendamiento sin el consentimiento del arrendador, el arrendatario y el subarrendatario o cesionario responde solidariamente de los daños y perjuicios originados a aquél (art. 2480). Además también se prevé a su vez que se da acción al arrendador para exigir la rescisión del contrato (art. 2489 fracc. III).

Rojina Villegas manifiesta que "para que el arrendatario pueda a su vez arrendar la cosa que ha recibido, necesita tener capacidad especial para celebrar este contrato o en otras palabras, no basta la capacidad general para contratar, sino que es menester tener autorización general o especial del arrendador". (133)

Ahora consideremos que el mencionado contrato se celebra con autorización del arrendador, ante esta situación el arrendador sigue siendo responsable en la concesión del uso o

(133) Rafael Rojina Villegas, op. cit., p. 241.

el uso y goce del bien inmueble (art. 2481), y así por otra parte el arrendatario y el subarrendatario también son responsables solidariamente de las obligaciones que se lleguen a generar.

En este mismo orden de ideas, el artículo 2482 establece que "si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa".

De este artículo se desprende que el arrendatario queda liberado y desligado de la relación jurídica, y entra en la misma el subarrendatario con todas las obligaciones y derechos del primero, a no ser que por convenio se pacte otra cosa.

Así, en estas condiciones, existiendo la autorización para subarrendar, observamos que se mantiene una independencia absoluta de los dos contratos, manteniéndose sin modificar la situación jurídica del arrendamiento inicial en las obligaciones del arrendatario.

Otro de los puntos del subarrendamiento, que consideramos importante destacar es el referente al artículo 2480, el cual establece de manera indistinta al hablar de subarrendamiento y de la cesión del contrato de arrendamiento. Al respecto debemos diferenciar el acto jurídico que se manifiesta en cada caso.

Como ya quedó asentado anteriormente, el subarrenda-

miento se origina por virtud de un nuevo contrato en el que el arrendatario otorga el uso o el uso y goce del bien a otra tercera persona, convirtiéndose así el arrendatario en subarrendador.

En cambio en la cesión del contrato de arrendamiento nos dice el doctor Francisco Lozano Noriega "que existe un solo contrato, lo que pasa es que se han cedido los derechos y obligaciones de cualquiera de los contratantes, sea de arrendador o de arrendatario". (134)

De esto se puede deducir que en la cesión sigue manteniéndose la relación jurídica del mismo contrato, nadamás que quien asume estos mismos derechos y obligaciones puede ser otro arrendador o bien otro arrendatario.

Enseguida enfocaremos esta figura jurídica desde el punto de vista práctico. ¿Qué aplicación tiene en nuestro medio?

El subarrendamiento en nuestro medio ha venido siendo, de manera indirecta, como una medida de solución ante el problema de la escasez de vivienda, que enfrentan a diario inquilinos de nuestra ciudad.

(134) Francisco Lozano Noriega, op. cit., p. 390.

Esta situación da la oportunidad a que llegue a habitar otra persona respecto del bien inmueble que el arrendatario ya no quiso seguir posesionado por ciertos factores. Ahora bien, estos factores comúnmente son:

1. Las malas condiciones higiénicas de los bienes inmuebles que existen en varios puntos de nuestra ciudad. Este es el caso de varios inquilinos a quienes entrevistamos en los primeros días del mes de enero de 1986, en el inmueble ubicado en la calle de Berlin 48 en la Colonia del Carmen Coyoacán de esta ciudad. La mayoría de estas personas no eran titulares del contrato de arrendamiento y en algunos casos se encontraban sujetos a juicio. Manifestaban que ellos se posesionaron del bien porque no encontraban departamentos y que si habían de bido a las altas rentas que debían pagar, las viviendas no esta ban a su alcance. Ante esta situación se vieron en la necesidad de habitar estos cuartos, que el arrendatario ya pretendía desocu par por falta de higiene o bien del mantenimiento en general, y no obstante de haber desocupado el arrendatario el seguía cobran do las rentas a los subarrendatarios con una cantidad adicional para luego entregárselas al arrendador.

2. El factor económico. Como se desprende del texto anterior. Esta gente tenfa y tiene el problema económico de no poder pagar una mejor morada y mientras tanto lo solucionan de manera provisional o, si no, definitiva su problema, se resignan a vivir en las condiciones infrahumanas que se les presente, con motivo de la desocupación que llegue a realizar el arrendatario.

3. El residente provisional. Este factor también se vive en nuestro medio. Gente extranjera o mexicana que no tiene una estancia definitiva en nuestro territorio cuando llega a culminar sus planes o fines que persigue se ve en la necesidad de desocupar la vivienda arrendada y en su caso deja que alguna otra persona conocida por el mismo la llegue a ocupar respondiendo este último en el pago de rentas con el arrendador.

Cabe mencionar que a pesar de que nuestra ley de la materia prevé un segundo contrato en el subarrendamiento, muchas de las veces, por no afirmar que todas, no se llega a realizar este acto jurídico, sino que este subarrendamiento se da aún sin el consentimiento del arrendador, originando con ellos el arreglo de un contrato o la iniciación de un juicio. Datos recientes corroboran que en el juicio Ordinario Civil, Rescisión de Contrato, ventilado en el Juzgado Vigésimo de lo Civil, (hoy Juzgado Octavo de Arrendamiento Inmobiliario en el D.F.) bajo el número de expediente 4514/83, segunda secretaría, que con motivo de las recientes reformas de febrero de 1985, tendrá que seguir conociendo del presente juicio el C. Juez Vigésimo de lo civil por haberse desahogado la totalidad de las pruebas admitidas.

5. Rentas congeladas

Estas tuvieron su origen en los diversos decretos expedidos durante la última guerra mundial y en los años inmediatamente posteriores a la misma.

Pero veamos brevemente, haciendo una referencia histórica, cuales fueron los hechos que la motivaron.

En la época de los años cuarenta, la política gubernamental mexicana "se encontraba matizada por el radicalismo presidencial, existiendo una devaluación del peso mexicano en relación con el dólar americano, y la expropiación petrolera, fueron los puntos más sobresalientes de un ambiente que no fomentaba en nada el espíritu, que una oferta, por naturaleza medrosa, busca, como campo propicio para su función económica".(135)

Por otro lado el conflicto bélico mundial, iniciado por la política expansionista de Adolfo Hitler, cambió el panorama nacional. Ante esta situación, "afluyeron capitales extranjeros a México, con el afán de iniciar aquí industrias cuyos productos se encontraban bloqueados por la conflagración mundial; los productos naturales comenzaron a ser nuevamente solicitados, y poco a poco comenzó a despertar la economía iniciándose la espiral inflacionaria que no había de detenerse. El incremento de los precios fué marcadamente ascendente, y la codicia de los oferentes pronto comenzó a aflorar. En 1942, México, entra a la guerra alineándose en el bando aliado, esto aceleró el alza de precios y por este motivo se tomaron una serie de medidas tendientes a frenar la inflación. Relacionado con nuestro tema, es el 10 de julio 1942 cuando se promulga el primer decreto de emergencia en materia de arrendamientos". (136)

De esta breve referencia histórica se llegan a apreciar los hechos que provocaron los primeros decretos de congelación de rentas, así tenemos que Ramón Sánchez Medal señala por principio al:

(135) Federico Gertz Manero, La vivienda congelada en el Distrito Federal, Colegio Nacional de Abogados del D.F., primera edición, Editorial Manuel Porrúa, S.A., 5 de mayo de 1949 Méx., p. 39.

(136) Ibidem., p. 39.

1. "...Decreto del 10 de julio de 1942, congeló únicamente las rentas, pero no los contratos mismos, de los arrendamientos vigentes entonces para casa o locales destinados a habitación, equiparando las necesidades de alimentación a las de alojamiento; declaro nulos los aumentos de dichas rentas; e impuso a los infractores multa de doce tantos del aumento del alquiler respectivo". (137)

Este decreto tiene por finalidad establecer la prohibición para aún en los arrendadores de que puedan aumentar las rentas, mientras rija la suspensión de garantías individuales.

Se contempló la necesidad de expedir este decreto, por la crisis económica que imperaba en esa época, impidiendo así que empleados, trabajadores, obreros, etcétera, se viera impedida de atender sus condiciones medias de vida por la constante elevación de precios principalmente de este artículo como es la habitación por ser de primera necesidad.

En resumen, nos dice el jurista Federico Gertz Manero que la obligación impuesta al arrendador que se señala en este decreto fue la siguiente:

"No aumentar en ningún caso ni por ningún motivo las rentas de las casas, departamentos viviendas y cuartos alquilados o rentados a cualquier otros locales susceptibles de darse

(137) Ramón Sánchez Medal, op. cit., p. 223.

en arrendamiento o alquiler, ubicados en el Distrito Federal. No podía invocarse el hecho de que una casa, departamento, vivienda o cuarto, se desocupe y vuelva a rentarse ya que en los nuevos arrendamientos no podrían señalarse rentas superiores a las existentes al entrar en vigor el decreto". (138)

Ramón Sánchez Medal también señala que:

2. "El Segundo Decreto, de 24 de septiembre de 1943, continuó con la congelación de rentas, pero expresamente prorrogo además los contratos mismos de arrendamiento de locales o casas destinadas a habitación por todo el tiempo de duración de la guerra; impuso multas a los infractores del decreto; declaró nulos de pleno derecho los aumentos de rentas; suspendió la vigencia de varios artículos del Código Civil; y modificó el artículo 2483-II para exigir ratificación ante autoridad administrativa para dar por terminados por mutuo consentimiento los contratos de arrendamiento sujetos a dicho Decreto" (139)

Este decreto también previó en sus disposiciones transitorias que los juicios de desocupación por terminación de contrato que estuvieran pendientes al entrar en vigor se sobreseerían, y por lo que hace a los términos que corrían para dar por concluido un arrendamiento, según previene el artículo 2478, se suspenden y no surten efectos los avisos dados por los arrendadores a los inquilinos, notificándoles su voluntad de dar por

(138) Federico Gertz Manero, op. cit., p. 28

(139) Ramón Sánchez Medal, op. cit., p. 223.

terminado el arrendamiento.

3. Sigue señalando Ramón Sánchez Medal que "El tercer Decreto, de 5 de enero de 1945, adicionó el decreto anterior, para agregar los arrendamientos de los locales en que de hecho existieran ciertos giros comerciales de diversos artículos de primera necesidad y declaró subsistentes los dos decretos anteriores.

Al concluir la guerra, por Decreto del Congreso de la Unión de 28 de septiembre de 1945, se levantó el estado de suspensión de garantías, pero por decreto del mismo Congreso de 28 de diciembre de 1945 se prorrogó la vigencia de los tres decretos anteriores relativos a congelación de rentas y a prórroga de arrendamientos de locales o casas destinadas a habitación o destinadas de hecho a expendio de ciertos artículos de primera necesidad." (140)

4. "Decreto de 8 de febrero de 1946, prorrogaba los arrendamientos y congelaba las rentas de locales destinados para habitación, talleres familiares o para uso de los trabajadores a domicilio. Imponía multas hasta de doce tantos de los aumentos indebidos en las rentas, y declaró de orden público sus disposiciones". (141)

5. Sánchez Medal afirma que: "El Decreto de 30 de diciembre de 1947, repitió las disposiciones del decreto anterior, pero con una importante mo-

(140) Ibidem, p. 223

(141) Alicia Elena Pérez Duarte y Noreña, op. cit., p. 251.

dificación, pues restringió su aplicación a los arrendamientos con rentas no mayores de \$300.00". (142)

6. "Decreto de 24 de diciembre de 1948, fué publicado en el Diario Oficial el día 30 del mismo mes y año". (143)

Gertz Manero hace al respecto un estudio de carácter político en su obra la vivienda congelada en el Distrito Federal y nos manifiesta que "en este decreto se encuentra la dírectriz que ha inspirado la política a seguir sobre arrendamiento, misma que encontramos plasmada en su exposición de motivos, la cual reza: es el propósito del Ejecutivo a mi cargo someter a la mayor brevedad posible a esa H. Cámara, un proyecto de ley que regule de un modo definitivo los arrendamientos urbanos. En el habrán de determinarse las modalidades o condiciones a que deberá sujetarse el contrato de arrendamiento de casas-habitación o locales destinados a comercios o industrias, pero la proximidad del término en que expira la vigencia del Decreto de Congelación de Rentas de fecha 30 de diciembre de 1947 y publicada en el Diario Oficial del 31 del mismo mes y año, tomadas en consideración las condiciones económicas y sociales del momento, obligan a expedir con carácter transitorio, una Ley que prorrogue los contratos de arrendamiento de las casas o locales destinados a habitación y a comercios o industrias, permitiendo un aumento moderado, y que se estima justo respecto de las cosas o locales cuyas rentas han permanecido congeladas por decretos anteriores, congelándose, a la vez, las rentas de

(142) Ramón Sánchez Medal, op. cit., p. 223.

(143) Federico Gertz Manero, op. cit., p. 31

locales destinados a comercio o industrias que hasta ahora han podido fijarse libremente". (144)

Ahora analizaremos los principales artículos de este decreto. El artículo 1o. dice así: "Se prorrogan por ministerio de ley, sin alteración de algunas de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que en seguida se mencionan: a) los destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él; b) los ocupados por trabajadores a domicilio; c) Los ocupados por talleres, y d) los destinados a comercios o industrias".

El siguiente artículo a que se refiere esta disposición es el 2o. y contempla las excepciones al artículo antes citado. Así el artículo 2o. dispone: "no quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo anterior, los contratos que se refieren: I. A casas destinadas para habitación, cuando las rentas en vigor, en la fecha del presente decreto, sean mayores de trescientos pesos; II. A las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales, de este requisito: III. A las casas locales destinadas a cantinas, a pulquerías, a cabarets, a centros de vicio, a explotación de juegos permitidos por la ley, y a salones de espectáculos públicos, como teatros, cinematógrafos y circos".

(144) Ibidem, p. 31.

Al respecto, Zamora y Valencia, menciona que este decreto "prorroga indefinidamente el plazo establecido en los contratos de arrendamiento a que se refiere su artículo primero y que se hayan celebrado con anterioridad al primero de enero de mil novecientos cuarenta y nueve". (145)

De este modo concluyendo el presente capítulo considero en los personal:

- Que en principio estos decretos llegaron a solucionar de manera temporal el problema del alto costo de la vida y sobre todo en el pago de las rentas y aunado a esta situación se encontraba a vislumbrar la escasez de vivienda.

- Fue una medida de solución que vino a responder a las necesidades sociales de aquella época, y que definitivamente sí beneficiaron a la clase asalariada que no contaban con vivienda propia, al no poderles incrementar la renta, y prorrogarles su contrato de arrendamiento por todo el tiempo que considere el Ejecutivo Federal.

- Por otro lado existía la desventaja y que siguen teniendo algunos arrendadores es de que existen entre otras obligaciones la de garantizar el uso y goce del bien arrendado, así como la de conservar el bien inmueble en buen estado para el uso convenido (art. 2412)

(145) Miguel Angel Zamora y Valencia, op. cit., p. 163.

- Estos decretos que rigen hoy en día han originado con secuencias negativas, pues en los edificios y vecindades con ren tas congeladas han sido prácticamente abandonadas por sus dueños en cuanto a reparaciones y a mejoras. Degeneraron sus localidades en condiciones infrahumanas en un gran número de casos.

- En la actualidad existe una gran injusticia en edificios o vecindades que se hayan inquilinos con rentas congeladas muy bajas y a la vez inquilinos con rentas mucho más altas y cuyo monto puede fijarse libremente.

- En estas circunstancias que hoy vivimos y como podemos observar del estudio realizado de los principales decretos tam bién concluimos que tomar una medida de solución de esta natura leza no sería la más viable para resolver el problema de la esca sez de vivienda.

Pues al respecto Federico Gertz Manero, señala que:

"Si bien los decretos de congelación favoreció temporalmente a la demanda, vino a opacar el panorama atractivo que hubiera generado en el espíritu de los operantes, frenando totalmente la construcción de habitaciones por lo menos del tipo destinado a ser usado por una demanda de bajos ingresos, que indudablemente verían incrementado su ingreso con motivo de la inflación. Sin embargo el decreto no sólo surtió el efecto de detener los precios de las rentas, y mantener habitación para los que en ese momento disfrutaban de dicho satisfactor, sino que vino a crear un desaliento, particularmente por la poca seguridad que

ofrecía la inversión". (146)

Nuestro gobierno, dentro del marco jurídico, ha empezado a realizar una serie de reformas inquilinarias, veamos pues en el siguiente capítulo cuáles han sido estas medidas de solución.

(146) Federico Gertz Manero op.cit., p. 41

CAPITULO CUARTO
LA REFORMA INQUILINARIA

CAPITULO CUARTO

LA REFORMA INQUILINARIA

1.- Principales reformas

Otro ángulo de este problema, quizá el más trascendente desde el punto de vista de la necesidad, es que el arrendamiento de inmuebles, especialmente destinados para habitación, significa en nuestro medio un vínculo obligacional que en su gran mayoría contraen personas carentes de viviendas. Por esta razón los legisladores y los juristas en general se han preocupado últimamente por proteger al sector inquilinario a través de todo un sistema jurídico, donde se estrellen las acometidas de los arrendadores o propietarios que buscan afanosamente que sus bienes les rindan el mayor fruto monetario posible, sin preocuparse en los intereses del sector social opuesto. Así se explica la intervención legislativa y a veces administrativa del Estado para equiparar situaciones.

Si observamos los procedimientos que en materia de arrendamiento se siguieron hasta antes de las recientes reformas nos daremos cuenta que eran poco fluidos porque tendían a dificultar a los arrendadores en el rescate de sus bienes. A su vez, el sector inquilinario se ve en la necesidad de realizar todo tipo de consignación de pago, ante tal situación.

En estas condiciones, la realidad en controversias de arrendamiento de inmuebles venía reclamando

una nueva ley que conciliara en forma más expedita los intereses de las partes y acorde a la situación actual, pues las leyes anteriores estaban hechas a la medida de las necesidades de aquel entonces, por lo que se convirtieron en obsoletas.

Pero bien, pasando ya a las principales reformas en materia inquilinaria, iniciaremos con la creación de los primeros Tribunales de Arrendamiento. Estas reformas fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Federación del día jueves siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco. Estas normas son vigentes hoy en día.

Tal documento en su parte conducente establece:

"El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos decreta:

REFORMAS Y ADICIONES A DIVERSAS DISPOSICIONES RELACIONADAS CON INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO.

ARTICULO PRIMERO.- Se reforma el capítulo IV del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal y el artículo 3042 del mismo ordenamiento para quedar como sigue:

CAPITULO IV

Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la Habitación.

Art. 2448.- Las disposiciones de este

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

Art. 2448 A.- No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reuna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley de la materia.

Art. 2448 B.- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufren por esa causa.

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

Art. 2448 D.- Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso, el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

Art. 2448 E.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos.

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

Art. 2448 F.- Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos, las siguientes estipulaciones:

I. Nombres del arrendador y arrendatario.

II. La ubicación del inmueble.

III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado de que guardan .

IV. El monto de la renta.

V. La garantía en su caso.

VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

VII. El término del contrato.

VIII. Las obligaciones que el arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en

la Ley.

Art. 2448 G.- El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

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

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

Art. 2448 H.- El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes.

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

No es aplicable lo dispuesto en el pá

rrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo.

Art. 2448 I.- Para los efectos de este capítulo, el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta, tendrá derecho a que en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

Art. 2448 J.- El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas:

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

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

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

a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

IV.- Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la Ley de la materia.

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

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

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

Art. 2448 K.- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la Ley para que sea fiador.

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

Art. 2448 L.- En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo.

Art. 3042.- Se adiciona el artículo 3042 del Código vigente para quedar como sigue:

- I.-
- II.-
- III.-
- IV.-

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

TRANSITORIO PRIMERO.- Los contratos celebrados con anterioridad a la promulgación del presente decreto continuarán en vigor respecto al término pactado por las partes..."(147)

Hasta aquí, he expuesto las reformas y adiciones concernientes al Código Civil para el Distrito Federal.

Toca ahora ver cuáles fueron las reformas que se hicieron al Código de Procedimientos Civiles para

(147) Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985, Secretaría de Gobernación, pp. 4 y 5

el Distrito Federal.

"ARTICULO SEGUNDO.- Se adiciona el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal el Título Décimo Cuarto para quedar como sigue:

TITULO DECIMO CUARTO BIS

De las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación.

ART. 957.- A las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación que se refiere el Capítulo Cuarto, del Título Sexto del Código Civil le serán aplicables las disposiciones de este título, excepto el juicio especial de desahucio al que se le seguirán aplicando las disposiciones del Capítulo Cuarto, del Título Séptimo de este Código.

El Juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

Art. 958.- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este artículo el arrendador deberá exhibir el contrato de arrendamiento correspondiente con el escrito inicial de demanda. A falta de este requisito no se dará curso a su acción.

Art. 959.- Una vez presentada la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, citando a las partes para que

concurran en un término de tres días al Juzgado para que tenga verificativo la audiencia conciliatoria respectiva. Emplazándolo para que en los cinco días siguientes a la celebración de dicha audiencia conteste la demanda, oponga excepciones y haga valer su defensa en los términos del Capítulo Primero, Título Sexto de este ordenamiento.

Art. 960.- A la audiencia conciliatoria las partes deberán comparecer personalmente o por medio de apoderado o representante legal, quien deberá acreditar tal carácter, así como facultades expresas para transigir, en los términos de Ley, si alguna de ellas fuese persona moral deberá concurrir su administrador o quien legalmente la represente.

En la audiencia conciliatoria, el Juez a través del conciliador escuchará las pretensiones de las partes y procurará una amigable composición. Si se obtiene el acuerdo entre las partes, se celebrará el convenio respectivo, que si reúne los requisitos de ley, será aprobado por el Juez y tendrá efectos de sentencia ejecutoriada, dándose con ello, por terminado el juicio.

Art. 961.- Si el actor no concurre a la audiencia conciliatoria se le tendrá por desistido de la demanda.

Si el demandado no concurre a la audiencia conciliatoria, o en ella no se logra la aveniencia de las partes, se asentará esto en autos, y en la misma audiencia el Juez citará al demandado para que, en el término de cinco

días conteste la demanda, oponga excepciones y haga valer sus defensas conforme a lo dispuesto por el Capítulo Primero, Título Sexto de este ordenamiento.

Art. 962.- En los casos en que el demandado oponga reconvencción se correrá traslado con ella al actor a fin de que conteste en un término de cinco días.

En caso de que el arrendatario no conteste la demanda o la reconvencción se entenderá en uno y otro caso negados los hechos.

Art. 963.- Una vez transcurridos los plazos señalados en los artículos anteriores se abrirá el juicio a prueba, siendo de diez días fatales el periodo para su ofrecimiento que empezará a contar a partir de que surta efectos del auto que tuvo por contestada la demanda o la reconvencción en su caso.

Las partes aportarán las pruebas que han ofrecido y deberán presentar a sus testigos y peritos. De manifestar bajo protesta de decir verdad no estar en aptitud de hacerlo, se le impondrá al actuario del juzgado la obligación de citar a los primeros y hacer saber su cargo a los segundos, citándolos para la audiencia respectiva en la que deberán rendir su testimonio o su dictamen pericial. En dicha citación se hará apercibimiento de arresto hasta por 3 días de no comparecer el testigo o el perito que haya aceptado el cargo, sin causa justificada. Al oferente se impondrá una multa

de diez veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal en caso de que el señalamiento del domicilio de los testigos o peritos resulte inexacto, sin perjuicio de que se denuncie la falsedad resultante.

En caso de que por segunda vez no concurran los peritos o los testigos, sin justa causa, a pesar de haber sido legalmente citados, el Juez bajo su responsabilidad podrá declarar la deserción de una u otra pruebas.

Esta sanción se aplicará también en caso de comprobarse que la prueba se ofreció con el propósito de retardar el procedimiento.

Art. 964.- Dentro de los ocho días siguientes al periodo de ofrecimiento de pruebas señalado en el artículo que antecede el Juez citará a las partes a la audiencia de pruebas y alegatos.

En dicha audiencia se observarán las reglas siguientes:

I.- El Juez sólo admitirá las pruebas que se refieran a los hechos controvertidos;

II.- Las pruebas se desahogarán en la audiencia en el orden que el Juez determine, atento a su estado de preparación;

III.- Se oirán los alegatos de ambas partes;

IV.- El juez pronunciará su sentencia de manera breve y concisa o a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia.

Art. 965.- Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se sustanciarán con un escrito de cada parte, en los cuales deberán ofrecerse las pruebas. En el plazo improrrogable de 8 días se celebrará la audiencia incidental en la que el Juez decidirá sobre la admisión de las pruebas, recibirá las que sean conducentes y escuchará los alegatos. La resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental.

Art. 966.- La sentencia definitiva pronunciada en autos será apelable en ambos efectos. Las demás resoluciones lo serán solamente en el efecto devolutivo.

Art. 967.- La apelación deberá interponerse en la forma y términos previstos por el Título Décimo Segundo del Código de Procedimientos Civiles.

Art. 968.- En todo lo no previsto regirán las reglas generales de este Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan a las disposiciones del presente título.

ARTICULO TERCERO.- Se reforman los artículos 2o. y 5o. y se derogan la fracción del artículo 8o. y el artículo 36 del Título especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal para

quedar como sigue:

Art. 2o.

Quando se trate de controversias de arrendamiento inmobiliario serán competentes los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario en los términos fijados por la Ley.

Art. 5o.- Cada juzgado conocerá de los negocios relativos a predios ubicados dentro de su jurisdicción, cuando se trate de acciones reales sobre bienes inmuebles.

Art. 8o. Fracc. III.- Se deroga

Art. 36.- Se deroga.

TRANSITORIO PRIMERO.- Los juicios y procedimientos judiciales en trámite que tengan por objeto la rescisión o la terminación de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación continuarán sus-tanciándose y se resolverán conforme a las disposiciones legales en vigor al momento de su iniciación.

TRANSITORIO SEGUNDO.- Una vez que los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario estén en funciones, los Juzgados Civiles remitirán a aquéllos los expedientes correspondientes a los juicios que versen sobre controversias de arrendamiento de inmuebles, a excepción de aquellos juicios en los que se hayan desahogado la totalidad de las pruebas admitidas, los cuales deberán ser resueltos por el Juez del conocimiento..."(148)

(148) Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985, Secretaría de Gobernación pp. 5, 6 y 7.

Así también hubo reformas en la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia para quedar como sigue:

ARTICULO CUARTO.- Se reforman los artículos 2o, 16o, 45o, 53o y 97o y se adicionan los artículos 60A, 60B, 60C, 60D, 60E, 60F, en la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero común del Distrito Federal, para quedar como sigue:

Art. 2o.- La facultad.a que se refieren el artículo anterior se ejerce:

- I.-.....
- II.-Por los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario.
- III.-.....
- IV.-.....
- V.-.....
- VI.-.....
- VII.-.....
- VIII.-.....
- IX.-.....
- X.-.....

Art. 16o.- Los Jueces de lo Civil, De lo Familiar, Del Arrendamiento Inmobiliario, Penales y los de Paz del Distrito Federal serán nombrados por el Tribunal Superior de Justicia en Acuerdo de Pleno.

Art. 45o.- Las Salas Civiles, en los asuntos de los Juzgados de su adscripción, conocerán:

- I.-.....
- II.-.....
- III.-.....

IV.- De los casos de responsabilidad civil y de los recursos de apelación contra las resoluciones dictadas por los Jueces de Arrendamiento Inmobiliario.

Art. 49o.- Son Jueces de Primera Instancia:

- I.-.....
- II.-.....
- III.-.....
- IV.-.....
- V.-.....
- VI.- Los Jueces del Arrendamiento Inmo-

biliario.

- VII.-.....
- VIII.-.....
- IX.-.....

Art. 53o.- Los Jueces de lo Civil conocerán:

- I.-.....
- II.-.....

- III.-.....
- IV.-.....
- V.-.....
- VI.-.....
- VII.-.....
- VIII.-.....

IX.- Se exceptúa de su competencia todos los asuntos o controversias relativos al arrendamiento de inmuebles en que la competencia corresponde a los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario.

Art. 97o.- Los Jueces de Paz del Distrito Federal en materia civil conocerán:

I.-,y de los reservados a los Juicios del Arrendamiento Inmobiliario.

II.- "

Por último, se crea la sección tercera referente a los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario y que empieza en los siguientes términos:

"SECCION TERCERA

De los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario.

Art. 60o A.- En el Distrito Federal habr^a el número de Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario que el Tribunal Pleno considere necesario para que la administración de la justicia sea expedita.

Art. 60o B.- Los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario contarán con el personal a que se refiere el artículo 61 de la presente Ley. Además contarán con el número de Conciliadores que el Pleno del Tribunal Superior considere necesario para el eficaz desempeño de sus funciones.

Art. 60o C.- Para ser Juez del Arrendamiento Inmobiliario se exigen los mismos requisitos que el artículo 52 requiere para los Jueces de lo Civil y serán nombrados de la misma manera que éstos.

Art. 60o D.- Los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario conocerán de todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la Ley.

Art. 60o E.- Los Secretarios de Acuerdos de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario deberán reunir los mismos requisitos que la presente Ley señala a los Secretarios de los Juzgados de lo Civil, serán nombrados de la misma manera y tendrán, en lo conducente iguales atribuciones que éstos.

Art. 60o F.- Los Conciliadores de los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario deberán reunir los mismos requisitos que la Ley señala a los Secretarios de los Juzgados de lo Civil y serán nombrados de la misma manera que éstos.

Son atribuciones de los Conciliadores:

I.- Estar presentes en la audiencia de conciliación, escuchar las pretensiones de las partes y procurar su avenimiento.

II.- Dar cuenta de inmediato al Titular del Juzgado de su aprobación, en caso de que proceda y diariamente informar al Juez de los resultados logrados en las audiencias de conciliación que se le encomienden.

III.- Las demás que los Jueces y esta ley les encomienden.

TRANSITORIO PRIMERO.- La Sección Tercera Vigente de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común, denominada De la Organización Interior de los Juzgados de lo Civil, pasará a ser Sección Cuarta..."(149)

ARTICULO TRANSITORIO

"UNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación".

Hasta aquí han quedado expuestas las principales reformas en materia de arrendamiento de inmuebles y cuya entrada en vigencia se establece en el artículo transitorio de este Decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles de arrendamiento.

(149) Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985, Secretaría de Gobernación, pp. 7 y 8.

2. Efectos de las reformas

De acuerdo al orden establecido de las principales reformas inquilinarias, empezaré por analizar los efectos de estas reformas en cuanto al Código Civil para el Distrito Federal.

Para la elaboración de este segundo punto realizamos encuestas, oímos opiniones emitidas por licenciados del despacho de la Asociación Mexicana de Protección al Inquilino (AMPI), presidido por su titular Julio Chavez Montes D., y cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Insurgente Sur 1650 despachos 801 y 802 de esta ciudad.

Por principio de cuentas, en opinión de estos profesionistas, estas disposiciones tienen como primer efecto ser de orden público e interés social. Por lo tanto, estas disposiciones son irrenunciables y cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta. (2448).

En el artículo 2448 "C" del citado ordenamiento se puede apreciar que los contratos se pueden prorrogar a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

El efecto que se pretende dar a este artículo es de que exista una continuidad entre las partes en las relaciones contractuales y, en consecuencia, desde el punto de vista sociológico se puede deducir que lo que se pretende es

una estabilidad en el núcleo familiar como grupo social.

Se prevé esta temporalidad por la ley, porque lo que se pretende desde el punto de vista económico es de que no exista un estancamiento en la circulación de la riqueza respecto del uso y goce del bien inmueble.

Al respecto es oportuno citar al maestro Zamora y Valencia quien establece que:

"Un arrendamiento perpetuo o de muy larga duración, le restaría valor a la cosa y frenaría lógicamente su circulación en perjuicio del propietario y de la comunidad" (150)

En el artículo 2248 "D" se prevé que la renta no podrá ser incrementada al arbitrio de las partes, sino que el arrendador no podrá cobrar una renta que exceda del ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general en el Distrito Federal en el año calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

Este artículo es de gran importancia, porque la renta se irá estableciendo de manera equitativa y proporcional de acuerdo con el incremento porcentual fijado al salario mínimo general, lo cual no deberá exceder del ochenta y cinco de este incremento.

(150) Miguel Angel Zamora y Valencia Contratos Civiles Primera Edición, Edit. Porrúa. S.A. Av. Rep. de Argentina, 15-México 1981. p. 149.

Ejemplo, el primero de enero del mil novecientos ochenta y siete el salario mínimo vigente en el Distrito Federal sufrió un incremento del 23%. Pongamos por caso una renta que el año pasado se pagaba en \$100,000.00, el incremento que debiera tener en el nuevo contrato que se pretende celebrar sera de \$19,550.00 pagandose en consecuencia una renta de \$119,550.00. Esto es por lo siguiente: dicha cantidad resulta de haberse multiplicado el 23% que es el incremento actual que tuvo el salario mínimo vigente en el Distrito Federal por el 85% que es el porcentaje que establece la ley y que no debiera de exceder del mismo y cuyo resultado es de 19.55%; de este porcentaje obtenido se multiplicara por la renta que se pacto en el contrato vencido, dandonos por resultado \$19.550.00 incremento legal que podra cobrar el arrendador en el nuevo contrato de arrendamiento.

Otro de los efectos importantes de estas reformas consiste en que el arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad correspondiente, si no lo hiciere el arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato. De igual manera el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia del contrato de arrendamiento (art. 2448 "G")

En este caso puede observarse que la intención del legislador es que el arrendatario tenga los mismos derechos que el arrendador en cuanto a poder registrar el

contrato ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal (Tesorería), ya que tendrá la acción de demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato. Esto con el fin de que no se lleguen a eludir los impuestos fiscales obteniendo por consiguiente un contrato de arrendamiento debidamente registrado y que hace prueba plena para ambas partes en algún juicio de arrendamiento.

Asimismo el contrato de arrendamiento debe ser otorgado por escrito claro y concreto. Debe reunir los requisitos indispensables en todo contrato, tal y como lo prevé el artículo 2448 "F", esto con la finalidad de que las relaciones contractuales se presenten desde el principio de manera segura, pacífica y confiable, sin que originen confusión alguna, constituyendo de este modo un medio de prueba en caso de conflicto para ambas partes.

Del texto señalado en el artículo 2448 "H" se aprecia que la intención del legislador es dar continuidad en la posesión pacífica del bien inmueble derivado de un contrato y, sobre todo, asegurar el núcleo familiar, al establecer que por la muerte del arrendatario o del arrendador no se tendrá por terminado el contrato de arrendamiento. Por el contrario, estos derechos y obligaciones se subrogarán en el

caso del arrendatario, en el o la cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes consanguíneos o parientes por afinidad del arrendatario fallecido, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario, excluyendo esta disposición a los subarrendatarios, cesionarios o de otro tipo.....

Por otro lado con respecto al derecho del tanto el artículo 2481 I prevé que para los efectos de este capítulo el arrendatario si esta al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

Este es un derecho que se encuentra consagrado en el artículo 2447 de nuestro Código Civil; es un derecho que se adquiere por el transcurso del tiempo, estableciéndose que los arrendamientos que han durado más de cinco años, haber realizado mejoras al bien inmueble, así como estar al corriente en el pago de rentas gozarán del derecho del tanto en los términos del artículo 2481 I que ya se ha estudiado.

Asimismo este derecho da lugar al arrendatario la opción a la compra venta del bien inmueble, llegando a tener preferencia este último ante otro comprador.

Estos artículos son los más trascendentales en opinión de los profesionistas del despacho de la

Asociación Mexicana de Protección al inquilino.

Pasemos a estudiar cuáles son los efectos de estas reformas en su aspecto procedimental. El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, tiene adiciones y las que se consideran más importantes desde el punto de vista particular del Bufete Jurídico Gratuito de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México, representado por su director, licenciado Jesús Gervasio Nava, son las siguientes:

El artículo 957, en su párrafo segundo, está dando amplias facultades al Juez a fin de que pueda resolver en forma más pronta y expedita lo que en derecho convenga.

El efecto de que se pretende dar con este artículo es que el principio de economía procesal, en todo tipo de controversias de arrendamiento inmobiliario, la impartición de la justicia inquilinaria no llegue a demorar, sino por el contrario se pretenderá que llegue a su solución de la manera más equitativa, conforme a las facultades discrecionales que este artículo otorga al Juez.

Pasando al artículo 959 encontramos que se está previendo a la presentación de la demanda. Una audiencia conciliatoria el cual tendrá lugar en un término de tres días una vez que se le haya corrido traslado a la parte demandada, para que concurren ambas partes a la audiencia de

conciliación. Asimismo se emplazará para que en un término de cinco días siguientes a la celebración de la audiencia mencionada se conteste la demanda oponiendo excepciones y defensas.

En el siguiente artículo, que es el 960, en su párrafo segundo se encuentra un complemento al anterior, ya que se establece cuál es la finalidad de la audiencia conciliatoria en los siguientes términos:

"En la audiencia conciliatoria, el Juez a través del conciliador, escuchará las pretensiones de las partes y procurará una amigable composición. Si se obtiene el acuerdo entre las partes se celebrará el convenio respectivo, que si reúne los requisitos de ley, será aprobado por el Juez y tendrá efectos de sentencia ejecutoriada, dándose con ello, por terminado el juicio".

Como se puede apreciar, la intención del legislador es que las partes lleguen a reconsiderar sus intereses, no obstante que existe ya una demanda planteada y antes de que se conteste la misma, lo que se pretende, en el mejor de los casos, es que se llegue a un arreglo, evitando con esto el perjuicio que les podría ocasionar el hecho de someterse al juicio.

Los artículos 961, 962 y 963 previenen reglas sobre la comparecencia de ambas partes a la audiencia. Son muy determinantes. Como el caso de que si el actor no con

curre a ella se le tendrá por desistido de la demanda. Por otro lado si no comparece el demandado o no se logra la avenencia de las partes, el demandado tendrá cinco días para que conteste la demanda, oponga excepciones y haga valer defensas. También se prevé que si el arrendatario no contesta la demanda o la reconvencción en uno y otro caso se entenderán por negados los hechos y en consecuencia, en términos del artículo 963, se abrirá el juicio a prueba, siendo de diez días fatales el periodo para su ofrecimiento.

En este mismo artículo, párrafo segundo, se señala de manera estricta la sanción que recae si el testigo o perito no se presenta a la audiencia a pesar de habersele notificado personalmente. A su vez se impone una multa al oferente de diez veces al salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal en caso de que el señalamiento del domicilio de los testigos o peritos resulte inexacto, y decretando la deserción de una u otra pruebas si no concurren por segunda vez.

Esta sanción se aplicará también en caso de comprobarse que la prueba se ofreció con el propósito de retardar el procedimiento.

Se puede observar que lo pretendido con estas reformas es que la impartición de justicia en materia de arrendamiento inmobiliario no sea tardía, que exista una seriedad en las declaraciones judiciales y pruebas ofre-

cidas. Con esto se está concientizando tanto a los profesionistas del Derecho como a las partes en el juicio, así como también a las autoridades competentes en este ramo, para que se conduzcan con honestidad, ya que de lo contrario se harán acreedores las partes a las sanciones y medidas de apremio que establece nuestro citado ordenamiento cuyas reglas de aplicación se apoyan en el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal.

Para terminar de analizar solo resta mencionar que los siguientes artículos de esta reforma hacen referencia a las formalidades que deben observarse en las audiencias de pruebas y alegatos así como de sentencia. Además se prevé la substanciación de los incidentes en términos de este ordenamiento.

Ahora veremos lo referente a la competencia en controversias de arrendamiento inmobiliario, lo cual se encuentra previsto en el artículo tercero que ya quedó asentado en el primer punto de este capítulo.

Así, también tenemos que el artículo 2º del título especial relativo a la Justicia de Paz prevé claramente la competencia de los Jueces en materia de arrendamiento al establecer que conocerán los jueces de paz, en materia civil de los juicios cuya cuantía no exceda de ciento ochenta y dos veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal, a excepción de todo lo relativo a la

materia de arrendamiento de inmuebles que sera competencia de los jueces de primera instancia.

Asimismo este artículo, en su párrafo segundo, prevé que cada juzgado de la justicia de Paz conocerá de los negocios relativos a predios ubicados dentro de su jurisdicción, cuando se trate de acciones reales sobre bienes inmuebles.

Consecuentemente el Transitorio Segundo de estas reformas dispone que: una vez que los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario estén en funciones, los Juzgados Civiles remitirán a aquéllos los expedientes correspondientes a los juicios que versen sobre controversias de arrendamiento de inmuebles, a excepción de aquellos juicios en los que se hayan desahogado la totalidad de las pruebas admitidas, los cuales deberán ser resueltos por el Juez del conocimiento".

La transcripción de este artículo es con el propósito de precisar que estos Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario se crearon con el fin de establecer Tribunales que únicamente se avocarán al conocimiento de las controversias del arrendamiento inmobiliario, a excepción de aquellos juicios en los que se hayan desahogado la totalidad de las pruebas admitidas, los cuales deberán ser resueltos por el Juez del conocimiento".

Al respecto practicamos algunas entrevistas en torno a este tema. Platicamos el día dieciséis de mayo de 1986 con la licenciada Teresa Salazar Moreno, quién fun-

gio hasta el mes de septiembre del mismo año como secretaria de Acuerdos de la primera secretaría del Juzgado Cuarto del Arrendamiento Inmobiliario, a quien le formulamos la siguiente pregunta: ¿cuál es el efecto que se pretendió dar con estas reformas al crear nuevos Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario? Su respuesta fué la siguiente:

"El objeto de las reformas fue especializar a determinados Juzgados en materia de arrendamiento inmobiliario con la intención de crear Tribunales suficientes para ventilar todo tipo de juicios de arrendamiento y así poder impartir de manera pronta y expedita la justicia inquilinaria".

A mayor abundamiento y en este mismo orden de ideas, el artículo cuarto que reforma al artículo 2o. de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero común del Distrito Federal, dispone que "la facultad a que se refiere el artículo anterior se ejerce; fracción II; por los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario.

El C. Juez Juan Beltrán Miranda, del Juzgado Segundo del Arrendamiento inmobiliario, el día quince de mayo de 1986 manifestó el objeto de estas reformas en los siguientes términos:

"El objeto de las reformas fue hacer una realidad de la impartición pronta y expedita de la justicia evitando la recusación con causa y otras excepciones que sean las que sean deben de resolverse en la audiencia previa que se

ha establecido en cualquier estado del juicio".

Ahora bien, si pasamos a estudiar los efectos de la sección tercera, de la misma Ley Orgánica, que trata de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, nos podremos percatar en sus artículos 60A, 60B y 60D, que estos nuevos Tribunales deben existir en el Distrito Federal, como también el personal con el que deben contar y en la materia que deberán de conocer, estos artículos en su contexto dicen lo siguiente:

"Artículo 60A.-En el Distrito Federal habrá el número de Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario que el Tribunal Pleno considere necesario para que la administración de justicia sea expedita.

Artículo 60B.-Los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario contarán con el personal a que se refiere el artículo 61 de la presente Ley, además contarán con el número de conciliadores que el Pleno del Tribunal Superior considere necesario para el eficaz desempeño de sus funciones.

Artículo 60D.-Los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario conocerán de todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la Ley".

Hasta aquí hemos visto cuáles son los

efectos que pretenden darse a estas disposiciones con motivo de las recientes reformas y el balance de deducciones y opiniones de los funcionarios y profesionistas de la materia. Opiniones emitidas con base en que no ha transcurrido más de dos años de haber entrado en vigencia estas disposiciones.

No quisiera cerrar este segundo punto sin antes dar a conocer la opinión de la licenciada Teresa Salazar Moreno referente al número de Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario que existen actualmente:

"En la práctica estos quince Juzgados no son suficientes, pues existe una gran cantidad de demandas al día, que ponen en marcha a todo el personal y que también este recurso humano no es suficiente y si agregamos a esto lo de los sismos ocurridos el año pasado, la labor de nosotros como la de los litigantes se hace más pesada, ya que las condiciones provisionales que existen actualmente en la mayoría de estos Juzgados se reduce a un pequeño espacio físico, que no permite desempeñar a fondo la labor que todos buscamos".

3. La función social de los Tribunales

El gobierno ha estado correspondiendo con una serie de soluciones jurídicas ante las diversas controversias que mayormente se presentan en la actualidad, buscando así alcanzar el bienestar y la seguridad de la colectividad a través de medios jurídicos como es la conciliación entre las partes en conflicto.

Se ha podido observar que al respecto se han ido creando y aumentando nuevos Tribunales, así como el establecimiento de despachos dedicados a prestar asesorías jurídicas y de conciliaciones fuera de los Tribunales. También se han creado organismos para erradicar los conflictos familiares y del trabajo como son: la Procuraduría de la Defensa del Menor y de la Familia, Procuraduría de la Defensa del Trabajo y la Procuraduría Federal del Consumidor.

Todos estos organismos e instituciones que se han ido estableciendo responden a una actividad de carácter social y que hoy en día se ha intensificado, como es el caso concreto de los Tribunales del Arrendamiento Inmobiliario.

Ante la gran cantidad de problemas que hemos analizado y que existen en torno a la vivienda, originados por la escasez de ella o por el alto costo que resulta pagar las rentas, han motivado que los conflictos de arrendamiento inmobiliario se lleguen a acentuar. En este punto el gobierno no se vió en la necesidad de crear los Tribunales Especiales de Arrendamiento Inmobiliario ante la gran cantidad de trabajo que se concentraba en los Juzgados civiles.

En opinión del C. Juez Quinto del Arrendamiento Inmobiliario, licenciado Emiliano López Serrano, estos Tribunales de Arrendamiento tienen como misión fundamental:

"Velar por los intereses comunes de la colectividad a través de las audiencias conciliatorias y dando

por terminado toda contienda judicial, que en un momento dado pudiera ocasionar a las partes graves consecuencias de diferente índole".

De la anterior cita, se desprende que el mencionado Juzgador es breve y concreto sobre la labor social que se persigue en estos Juzgados. Se entiende que los funcionarios conciliadores en las audiencias conciliatorias serán los encargados de proteger los intereses particulares que están en conflicto y se evitará con ello todo perjuicio que les pudiera ocasionar un juicio.

Por otro lado, la licenciada María Antonieta Camacho de la Vega, Secretaria Conciliadora del Juzgado Tercero del Arrendamiento Inmobiliario, abordó este tema de la siguiente manera:

"La principal función social de este Tribunal se encuentra en su más alta expresión en las audiencias de conciliación, cuya finalidad de las mismas es exhortar a las partes a que lleguen a un buen arreglo, que ambas partes platicuen sobre los intereses que están de por medio, a tal grado de que esos intereses del uno y del otro no se vean lesionados, y sí por el contrario sean satisfactorios, terminando de este modo todo conflicto mediante un convenio. Con esta función a mi cargo el principal fin es evitar que las partes se vayan a juicio y concientizándoles sobre las consecuencias económicas que les pudiera ocasionar todo procedimiento judicial, dada la

crisis económica que prevalece en nuestro país".

De la entrevista concedida por la licenciada Camacho de la Vega encontramos que ya nos habla más sobre la práctica y la labor que viene desempeñando como secretaria conciliadora en estas audiencias. Profundiza cuando menciona que la principal función es exhortar a las partes a que lleguen a un arreglo. Se les da la entera libertad para que platicuen privadamente y si hay acuerdo se celebra un convenio dando por terminado toda contienda judicial; también se les hace reflexionar sobre las consecuencias económicas que se pueden ver involucradas por los gastos de diversa naturaleza que tengan que realizar.

Ahora conozcamos otra entrevista realizada al licenciado Juan Beltrán Miranda, titular del Juzgado Segundo del Arrendamiento Inmobiliario, manifestando lo siguiente:

"La obligación mía como juzgador es, sin violar las garantías individuales, la de impartir justicia, ya que el problema inquilinario es ancestral y producto de la desigualdad social, como es la congelación de rentas, que como consecuencia de esto los propietarios han abandonado a su suerte de los inquilinos en el mantenimiento de los inmuebles, pues apenas y les alcanzan a pagar sus boletas prediales. Esta diferencia es una entre muchas que se presentan en las partes en conflicto y que una vez ventilado en los Juzgados del Arrendamiento nuestra función básicamente es, desde el punto de vista social,

que ellos concilien sus intereses en las audiencias previas de conciliación a través de su personal autorizado".

Encontramos en la versión del juez antes citado, que debido a la gran cantidad de problemas inquilinarios que existen en nuestro medio, el gobierno mexicano se ha visto obligado a crear los Tribunales de Arrendamiento Inmobiliario en los que por medio de las nuevas audiencias conciliatorias se procura que toda diferencia o choque de intereses queden solucionados, firmando de conformidad un convenio y dando por terminado todo posible juicio.

Ahora bien, sobre la función social que desempeñan estos Tribunales, nos damos cuenta que la medida jurídica fundamental se cifra en las audiencias previas de conciliación, sin que se haga referencia a las siguientes etapas del procedimiento. La versión que da la licenciada Teresa Salazar Moreno al respecto también es importante. En su calidad de Primera Secretaria de Acuerdos del Juzgado Cuarto del Arrendamiento Inmobiliario su opinión es muy autorizada y señala lo siguiente:

"Una de las modalidades en estas reformas es la de pretender avenir a las partes a un arreglo, tomando en consideración que hay muchos problemas para poder adquirir una vivienda. Esto, producto de la escasez o bien la poca posibilidad para comprar una casa. La medida es que estas partes en conflicto lleguen a un acuerdo en cuanto a si el inquilino desocupe o bien se llegue a prorrogar el contrato o un aumento equi-

tativo en la renta. Esta es la principal función social que realizamos. Pero aún más no sólo en la audiencia previa de conciliación se les llega a exhortar a un buen arreglo, sino que también en las audiencias del desahogo de pruebas y alegatos se les vuelve a plantear la conveniencia de que reconsideren sus intereses y que den por terminado todo conflicto judicial. Termina diciendo que la labor es intensificar la función social y evitar con esto un posible juicio que en un momento dado causaría traumas en el inquilino, de que en cualquier momento puede ser lanzado".

Como podemos observar, las audiencias conciliatorias tienen una gran relevancia en esta función social que vienen desempeñando tales Tribunales. El investigador Volkmar Gessner en su obra Los conflictos sociales y la administración de justicia en México, nos expone lo siguiente en torno a las formas de conciliación:

"La limitada función social de los tribunales mexicanos en casos civiles y como laborales, se confirma tan claramente al entrar al estudio de los procesos antes los Juzgados, la búsqueda de las posibles formas de conciliación de los conflictos, porque supusimos que la conciliación recobra una importancia especial, donde las decisiones ocupan solamente un lugar relativo. (151)

(151) Volkmar Gessner, Los conflictos Sociales y la Administración de Justicia en México, traducción de Renate -- Marsiske; primera edición, Instituto de Investigaciones -- Jurídicas, Serie G. Estudios Doctrinales. Núm. 61, Universidad Nacional Autónoma de México, 1984 p. 93.

Ahora bien, no olvidemos que la función social no puede quedar reducida sólo en estas audiencias previas de conciliación ya que el gobierno mexicano ha constituido diversos organismos, autoridades y hoy los Tribunales del Arrendamiento Inmobiliario, que han dado una respuesta a la gran demanda de hechos sociales, que pueden describirse y analizarse como conflictos (huelgas, manifestaciones, controversias de orden familiar, incumplimiento de trabajos, problemas de arrendamiento inmobiliario, etcétera que a diario se suscitan. Y que de lo contrario si el Estado se llega a desentender de esta labor social puede afectar al individuo en su existencia social y física. Es por eso que también se aprecia que no debe faltar el apoyo de las ciencias auxiliares y acaso el investigador antes citado, Volkmar Gessner, nos expone lo siguiente:

"Estos conflictos diarios son objeto tanto de las ciencias jurídicas como de la sociología jurídica porque en todas las sociedades se trata de encauzar estas discusiones o pleitos con ayuda del derecho y de llevarlos a caminos ordenados"(152)

A mayor abundamiento creemos que la función social de los Tribunales que existen en nuestro país y en este caso de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, cumplen su labor en términos del artículo 17 constitucional que consagra:

(152) Volkmar Gessner, Op. Cit., p. 1.

"Nadie puede ser aprisionado por deudas de carácter puramente civil. Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma ni ejercer violencia para reclamar su derecho. Los Tribunales estarán expeditos para administrar justicia en los plazos y términos que fije la ley; su servicio será gratuito, quedando en consecuencia, prohibidas las costas judiciales".

Asimismo, también se establece en el artículo 60 A de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal que:

"En el Distrito Federal habrá el número de Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario que el Tribunal Pleno considere necesario para que la administración de justicia sea expedita".

Hasta aquí hemos visto a groso modo, la función social que realizan estos Tribunales a través de su personal autorizado así como también la conveniencia de que se siga intensificando esta labor. El resultado de su actividad produce una solución justa y no necesariamente legal o cumpliendo solo con el formulismo que ella establece. Es oportuno citar una vez más al maestro Rafael Preciado Hernández, quien afirma:

"El abogado que interviene como legislador o consejero de legisladores, como Juez y como postulante sabe muy bien que para cumplir debidamente con su misión en ca

da uno de estos casos, no le basta saber lo que se puede hacer legalmente, sino lo que es justo hacer".(153)

4. Los sismos de septiembre de 1985 y sus implicaciones sociojurídicas en materia de arrendamiento

Hemos llegado a uno de los temas que durante mucho tiempo será objeto de estudio por los grandes investigadores de las diversas ciencias que involucran el desarrollo progresivo de nuestro país.

En este cuarto punto del presente capítulo nos proponemos resaltar las principales implicaciones sociojurídicas en torno al arrendamiento, a raíz de los sismos que sufrimos en septiembre de 1985.

Desde antes de que se produjeran los temblores de septiembre existía en la mayoría de los habitantes de la ciudad un estado de ánimo relacionado con la crisis habitacional, que se traducía en una franca actitud de impotencia.

Durante el análisis de este tema debemos tener presente que la familia es el primer grupo social que se encuentra debidamente organizado y que constituye la base de toda sociedad. Hoy en día es considerado como una institución misma que se vió afectada por los movimientos telúricos en su recinto habitacional. La afectación se dió desde la pérdida total del inmueble hasta la inhabilitación temporal del habitad.

Ante tales acontecimientos nuestra sociedad se vió en la necesidad de integrar grupos debidamente or

ganizados, que también se iban creando sobre la marcha, como fueron las brigadas, cuya labor era el rescate de las víctimas. También se constituían albergues en calles, edificios escolares centros culturales, etcétera, asimismo se requería la solución de urgencias alimenticias y de salud.

Los reportes dados a conocer por los diversos medios de comunicación indican que las zonas más dañadas fueron el centro de la ciudad, las colonias Guerrero, Roma, Condesa, Morelos, Anáhuac, San Rafael, Santa María, Doctores, las unidades habitacionales de Tlatelolco y Juárez, además de una gran cantidad de oficinas públicas, hoteles, hospitales, de espectáculos de diversos rumbos de la ciudad.

Mientras tanto simultáneamente se realizaban peritajes en las diversas construcciones, desde vecindades hasta grandes edificios. Se descartaba en algunos de ellos el peligro inminente de derrumbe, en otros se dictaminó la prohibición de habitar, y es aquí donde se encuentra el principal problema, el cual atañe a una gran mayoría.

Así dió comienzo una ardua lucha por la vivienda, misma que ha ido tomando diferentes matices, según se trate del inmueble dañado. Uno de los efectos sociales que se acentuó en nuestro medio fueron de los diversos grupos y organizaciones de inquilinos y habitantes damnificados como son "Unión de Vecinos y Damnificados de la colonia Roma; La Unión Popular de Inquilinos de las colonias Peña y

Peña y Morelos; el Frente de Residentes de Tlatelolco; la Coordinadora de Cuartos de Azotea de Tlatelolco; la Unión de vecinos de las Colonias Guerrero, Doctores, Centro, Asturias, Santa María la Ribera, San Simón y otras. Como resultado de esta integración quedó claro que en quince colonias y Tlatelolco, 15,350 familias están fuera de sus viviendas".(154)

Debe destacarse la reacción que tuvieron estos grupos de presión ante tal situación; anotaremos por caso los habitantes de Tepito; "antes del sismo había sectores de la población luchando en contra de los desalojos, de la voracidad de los casatenientes, por mejoras de servicio. En lugares como éste, la gente no quiere abandonar el barrio. Allí hay condiciones para mantener la movilización. Lucha que se puede manifestar en distintas demandas desde las más inmediatas como el agua y los alimentos, hasta evitar los desalojos u obtener créditos para la reconstrucción. Si esto se logra, la gente se va a quedar allí luchando".(155)

Al respecto tuve la oportunidad de entrevistar a uno de los coordinadores de este barrio el día 14 de mayo de 1986. Se trata de Javier Solazábal, que sin pregunta previa él comienza narrando lo siguiente:

"Nos empezamos a enfrentar al problema de la vivienda. Muchos de ellos resultaron afectados. El hecho de que nosotros no seamos arquitectos, no seamos técnicos,

(154) Autores Varios, Esto Pasó en México (Revista), Documentos extemporáneos 7; Editorial Extemporáneos, diciembre 5 de 1985 p. 114.

(155) Ibidem, p. 28.

pues nos dejaba la inquietud de qué iba a pasar con nuestras casas. A partir de ello pues nos empezamos a organizar y acudir con la gente de la Peña y con la Unión de Inquilinos".

Una pregunta directa fué la siguiente: ¿De qué manera se manifestaban en esta organización que ustedes iban constituyendo en sus grupos?

La respuesta inmediata fué:

"Hacíamos peticiones a la Cámara de Diputados para que se investigara la zona. Esto nos permitió tener una primera entrevista con las autoridades de la Delegación, planteándoles sobre que iba a pasar con la gente que estaba durmiendo en las calles".

Posteriormente esta misma persona nos hace referencia sobre los puntos que se estaban planteando ante las autoridades. Era evidente la emoción que lo embargaba al afirmar:

"Se ha pedido un decreto de expropiación de los predios afectados, de las vecindades, para que los inquilinos, los habitantes de las colonias, pasen a ser dueños de las mismas. También estamos pidiendo modificaciones a la Ley Inquilinaria, de tal manera que se frenen los juicios de Desahucio, están amenazando con desalojar a la gente. Y estas fueron nuestras principales demandas".

Con respecto al problema de los desalojos, encontré la siguiente información proveniente de la Di

rección General de Prensa de Noticias Universitarias del día 27 de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco:

"La situación del sismo fue aprovechada por los propietarios de los inmuebles, quienes por mucho tiempo han intentado desalojar a los inquilinos de las casas, muchos de ellos bajo el régimen de rentas congeladas, y según han llegado al extremo de enviar gente que dañe aún más las construcciones, para que al momento de realizar el peritaje, se dictamine que son inhabitables".

Otro de los grupos organizados adoptó el nombre de Unión de Vecinos de la colonia Roma y del Parque México, representada por su coordinador Juan González Reyes, quien nos manifestó lo siguiente:

"Desde antes del terremoto nos reuníamos para ver la situación del edificio; desde entonces teníamos problemas de insalubridad, mal servicio de agua, de drenaje. El temblor nos vino a afectar demasiado y lo que estamos pretendiendo es formar una asociación civil para tener representatividad jurídica ante el dueño del edificio y poder comprarlo como inquilinos de Amsterdam 25".

Mientras tanto asociaciones como "La de residentes de Tlatelolco acuden a los Tribunales para fincar responsabilidades en contra de la Administradora Inmobiliaria y FONHAPO, por no atender sus reclamos de recimentar y fortalecer las estructuras de los edificios de esa unidad

habitacional". (156)

"Estos mismos damnificados se encontraban asesorados por el cuerpo de abogados que voluntariamente puso a su disposición el Sindicato de Trabajadores de la UNAM y que también exigían que el Banco Nacional de Obras Públicas (BANOBRAS) reconstruya totalmente los edificios de Tlatelolco que quedaron dañados por el terremoto". (157)

La situación crítica que prevalecía requería mayor organización no obstante que se tenía ayuda tanto material como económica del exterior como del interior del país no era suficiente. Se requería mucho mayor organización. Ante esta situación, "Representantes de 12 organizaciones de damnificados provenientes de 25 colonias de distintos rumbos de la capital se reunieron en lo que llamaron un Primer Foro, y concretaron en un pliego petitorio un programa de acción común que comprende los siguientes temas:

1) Que el Gobierno no tome ninguna decisión sobre las zonas afectadas sin la voluntad de los damnificados organizados;

2) Que sea elaborado un programa de restitución y reconstrucción de vivienda para beneficio de todas las familias que la perdieron, basado en los siguientes criterios: respeta el arraigo de los vecinos en su zona, aprovechamiento racional del espacio urbano y tomar en cuenta la

(156) Esto pasó en México, p. 102.

(157) Ibidem., p. 109.

capacidad económica de los afectados;

3) Que el Gobierno realice una investigación exhaustiva acerca de las causas verdaderas de los derumbes de inmuebles con el correspondiente deslinde de responsabilidades civiles, profesionales y penales de funcionarios públicos y civiles que resulten;

4) En los casos que corresponda, que sean las empresas constructoras y administradoras las que paguen íntegramente el total de los daños y las indemnizaciones;

5) Que se cree un banco de materiales de construcción, y entrega gratuita de éstos a las familias que resultaron afectadas;

6) Que se haga efectivo a la mayor brevedad y que se precise el decreto que expropió inmuebles urba-nos y agregan que no les sean pagadas Indemnizaciones a los dueños de los inmuebles y que, además, cese el hostigamiento de los caseros;

7) Que se realicen peritajes cientificos y confiables, en los cuales deberán ser tomados en cuenta los planos arquitectónicos y estructurales, las memorias de cálculo, las bitácoras de construcción, los estudios de dinámica de suelos y los resultados de las inspecciones periódicas;

8) Los resultados deberán ser evalua-dos por el Instituto y la Facultad de Ingeniería de la UNAM y

de la UAM;

9) A treinta y cinco días de producida la devastación del terremoto, los damnificados exigen la restitución de los servicios de agua, luz, gas y salud, así como (la creación de) proyectos de participación comunitaria en la educación (escuelas) y abasto de productos básicos alimenticios;

10) Adoptar formas de propiedad social y congelación de rentas, así como juicios de desahucio;

11) Crear un programa nacional de prevención de siniestros; y

12) Que se destituya a todos los funcionarios públicos que no cumplan con sus obligaciones, para lo cual basta aplicarles la Ley de Responsabilidades para Servidores Públicos, actualmente en vigor". (158)

Estos fueron los principales puntos petitorios de las organizaciones, mismos que plantearon ante las autoridades a efecto de que se dictaran medidas rápidas de seguridad.

El punto petitorio número diez antes citado resulta ser poco halagador, ya que está pidiendo se adopten medidas de congelación de rentas y esta medida no es recomendable dadas las condiciones del mantenimiento total

(158) "Esto Pasó en México, Op. Cit., pp 115 y 116

del inmueble. Porque sus propietarios, ante tal medida, abandonan el cuidado que debe dársele a todo inmueble y ocasionan con el transcurso del tiempo el deterioro de las construcciones. Este ha sido uno de los factores considerados como causa determinante de los derrumbes de muchas construcciones en los temblores pasados.

Organismos autónomos que se dedicaron a prestar ayuda sobre este problema como la Red Intercultural Autónoma (RIA), opinaron, a través de su personal autorizado, Ing. José Murrieta, respecto a la inconveniencia de adoptar medidas de congelación de renta en los siguientes términos:

"Querer tomar una solución de esta na turaleza implicaría ir en retroceso en el desarrollo de la es casez de vivienda, pues la falta de mantenimiento en ellas que regularmente se presenta es causa de deterioro en todas sus estructuras (tanto) metálicas como de concreto".

Otro de los puntos petitorios que cabe resaltar y al que se ha dado cumplimiento es el referente a los decretos de expropiación; éste será objeto de estudio en el siguiente tema.

La petición de elaborar un programa urgente de restitución y reconstrucción de vivienda, surgió y sigue trabajando actualmente. Es el Programa de Renovación de Habitación Popular bajo la dirección de su titular, Manuel Aguilar Gómez, que en fecha reciente, 29 de julio del año en

curso, informó a la comunidad que:

"Novecientos veinticocho mil viviendas están en proceso de construcción y que actualmente en lo que va del sismo se convencen a 32 mil inquilinos (para) que salgan de los inmuebles afectados de los cuales 19 mil ya están en albergues y en cuartos provisionales de lámina o cartón, mientras se les pueda canalizar a un programa de vivienda".

Por otro lado y ya casi al término de la investigación, realicé una visita al Juzgado Cuarto del Arrendamiento Inmobiliario para inquirir a la licenciada Teresa Salazar Moreno, Primera Secretaria de acuerdos, sobre cuales eran las implicaciones jurídicas a raíz de los sismos en torno al arrendamiento.

"Si el inmueble salió afectado hasta su destrucción total y era objeto de un juicio, consecuentemente desaparece la materia que originó el presente conflicto. O sea que carecería de objeto, serían inalcanzables las pretensiones de ambas partes; que el inquilino quiera seguir posesionando o que el arrendador pretenda seguir alquilando el inmueble".

En términos del artículo 2483, fracción VI, del Código Civil vigente, nos manifestó que se prevé esta situación al tenor siguiente:

"Art. 2483.- El arrendamiento puede terminar:

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

5. Decretos de Expropiación

Es conveniente incluir en la presente investigación lo referente a los decretos de expropiación que fueron adoptados como medidas de solución dictadas a raíz de los sismos acontecidos los días 19 y 20 de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco.

Entendemos el concepto de expropiación como nos lo manifiesta en su obra el maestro Rafael de Pina; "es la limitación tal del derecho de propiedad en virtud de la cual el dueño de un bien, mueble o inmueble, queda privado del mismo, mediante o previa indemnización, en beneficio del interés público".(159)

Una vez establecido el concepto de expropiación, entremos en materia.

Estos decretos de expropiación fueron publicados los días 11 y 21 de octubre del mil novecientos ochenta y cinco. El primero de ellos se dictó en los siguientes términos:

"DECRETO por el que se expropián, por causa de utilidad pública, los inmuebles de propiedad particular que se señalan.

MIGUEL DE LA MADRID HURTADO H., Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, en ejercicio de la facultad que me confiere la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y con fundamento en los artículos 40, 27 párrafo segun-

(159) Rafael de Pina, op. cit., p. 266

do, fracción VI y 73, fracción VI, Base 1a. de la propia Constitución: 1o. fracciones I, III, V, X, XI y XII, 2o., 3o., 4o., 8o., 10, 19, 20 y 21 de la Ley de Expropiación; 836 del Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y para toda la República en materia Federal; 1o., 2o., 5o., 6o., y 19 de la Ley Federal de la Vivienda; 1o., 5o., 32, 37 y 44 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1o., 18, fracción XII, y 20, fracciones VII y XIV de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal y 1o., 2o., 3o., 5o., 6o., y 79 de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y

CONSIDERANDO

Que con motivo de los movimientos sísmicos ocurridos el mes de septiembre del año en curso, se provocaron trastornos interiores que generaron necesidades colectivas que requieren de urgente satisfacción, para impedir mayores calamidades públicas y prevenir nuevos perjuicios a la colectividad;

Que uno de los efectos de los sismos mencionados es el daño que sufrieron las viviendas en el Distrito Federal ocupadas por familias de escasos recursos, en las Delegaciones Gustavo A. Madero, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Benito Juárez, que tienen sus empleos o modestas fuentes de vida en estas áreas en las cuales han arraigado y se identifican en determinados barrios o colonias, hasta el punto de hacer inconveniente su reubicación en otras zonas, y

por tal motivo las viviendas dañadas deberán ser sustituidas por edificaciones que garanticen la seguridad de sus habitantes, y solucionar al mismo tiempo problemas sociales en las condiciones de vida de las personas que resultaron afectadas por el siniestro.

Que, por otra parte, es indeclinable reparar daños y acelerar la regeneración urbana del Distrito Federal, con objeto de reducir las graves deficiencias que presenta la ciudad de México en cuanto a la infraestructura básica, servicios, vivienda digna y adecuada, en los términos que señala el artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Que la Ley de Expropiación, de carácter local para el Distrito Federal, establece como causas de utilidad pública, la satisfacción de necesidades colectivas en caso de trastornos interiores y calamidades, y la creación o mejoramiento de centros de población y de sus fuentes propias de vida, así como la complementación de los servicios necesarios para la comunidad.

Que la autoridad está facultada para ocupar la propiedad deteriorada y aún destruirla, si eso es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente a la población o para ejecutar obras de evidente beneficio colectivo;

Que es facultad del Departamento del Distrito Federal elaborar y ejecutar programas de habitación y fomentar la construcción y la autoconstrucción de vivienda, así como dictar las políticas generales relativas a los programas de remodelación urbana en los términos de la Ley Orgánica del propio Departamento;

Que por lo antes expuesto, y a fin de combatir los trastornos interiores y calamidades a que se ha hecho referencia y satisfacer las necesidades inaplazables, procede iniciar de inmediato las acciones conducentes a conseguir el rápido restablecimiento del equilibrio de los centros de población afectados por los recientes sismos ocurridos en dicha entidad; he tenido a bien expedir el siguiente:

D E C R E T O

ARTICULO PRIMERO.- Se declara de utilidad pública, de orden público e interés social, la satisfacción de las necesidades colectivas originada con motivo de los trastornos interiores provocados por los fenómenos en las áreas a que se refiere el considerando segundo de este ordenamiento, mediante la realización de las acciones de vivienda necesarias a favor de las personas afectadas por dichos trastornos así como el mejoramiento de los centros de población dañados por los mencionados fenómenos, la realización y conservación de los servicios públicos necesarios y la adopción de las medidas para evitar los daños que la propiedad pueda

sufrir en perjuicio de la colectividad.

ARTICULO SEGUNDO.- De acuerdo con lo dispuesto por el artículo anterior, se decreta la expropiación en favor del Departamento del Distrito Federal de los bienes inmuebles de propiedad privada."(160)

Como podemos apreciar en este primer decreto, una de las principales finalidades y que son fundamentales es como lo dispone el artículo 832 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal y que establece; "se 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 habitaciones que se alquilen a las familias pobres, mediante el pago de una renta módica".

Esta medida adoptada por el gobierno resultó plausible para muchos, aunque también hubo un gran descontento en otros sectores de la población, ante la situación emergente que resulta ser la carencia de viviendas, aunado el derrumbe de grueso número de ellas, y la destrucción parcial de otras tantas, nuestro gobierno justificó su labor social al beneficiar a muchos damnificados por el sismo.

Las primeras noticias que se conocieron al respecto fueron como la siguiente:

(160) Diario Oficial de la Federación del día viernes 11- de octubre de 1985. Departamento del Distrito Federal, pp. 3 y 4.

"El Presidente Miguel de la Madrid decretó la expropiación de cerca de 7 mil inmuebles, principalmente vecindades, a fin de beneficiar a más de 180 000 habitantes de las zonas más afectadas por el terremoto del 19 de septiembre. El anuncio fué hecho por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, Ramón Aguirre Velázquez, quien agregó que el acto expropiatorio afecta a una extensión aproximada de 250 hectáreas de las colonias más pobres en las delegaciones Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Benito Juárez y Gustavo A. Madero. Para su reconstrucción se otorgarán créditos por 60 mil millones de pesos. Los predios serán destinados exclusivamente a vivienda popular, mediante programas de reparación, mejoramiento, autoconstrucción y vivienda nueva con materiales a precios justos que se venderán en "parques" de materiales básicos para la construcción. Se entregará terreno o vivienda, según el caso, a los auténticos damnificados y se dará preferencia a los inquilinos o posesionarios del inmueble a la fecha del sismo."(161)

No obstante que los fines perseguidos con este decreto eran justificables, se requería que fueran reconsiderados los predios afectados, ya que se incurrió en innumerables fallas al señalar los inmuebles que se expropiaron; la respuesta por parte de los propietarios no se hizo esperar, se argumentaban situaciones como ésta:

(161) "Esto Pasó en México, op. cit., p. 110.

"No se pueden expropiar propiedades destinadas a usos comerciales e industriales en perfecto estado y con toda su situación en regla; expropiar predios que no existían; expropiar como baldíos predios absolutamente construídos, o predios unifamiliares no descritos en las motivaciones y fundamentaciones del decreto."(162)

Ante el reclamo popular el decreto de expropiación fue impugnado por la Cámara de Diputados, principalmente por la representación federal del Partido Acción Nacional, organización que dió marcadas muestras de su afán de notoriedad.

El segundo y último decreto de expropiación se manifestó en su tercer considerando de la siguiente forma:

Que el Departamento del Distrito Federal, en la revisión detallada de las zonas y tomando en cuenta la naturaleza del proyecto conducente a la integración de los inmuebles necesarios para la realización de las acciones de vivienda a favor de las personas afectadas por los sismos recientemente ocurridos en el Distrito Federal, así como el mejoramiento de los centros de población dañados por los mencionados fenómenos, la ejecución y conservación de los servicios públicos necesarios y la adopción de las medidas para evitar los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio

(162) "Esto Pasó en México", op. cit., pp. 112 y 113.

de la colectividad, causas de utilidad pública que fueron expresamente mencionadas en el fundamento jurídico y en los considerandos del Decreto que se reforma, ha señalado que es aconsejable suprimir varios predios de diversas colonias, y por otra parte, agregar otros predios que después de un análisis suplementario se estimó que deberían ser afectados para los fines de las acciones de referencia.

Que en virtud de lo anterior, el propio Departamento del Distrito Federal ha solicitado se modifiquen la relación de inmuebles contenidos en el listado del artículo segundo del Decreto a que se ha hecho referencia en las presentes consideraciones, he tenido a bien expedir el siguiente;

D E C R E T O

ARTICULO 1o.- Se reforma al artículo segundo del Decreto Presidencial señalado en el primer párrafo de consideraciones del presente ordenamiento, para quedar como sigue:

ARTICULO SEGUNDO.- De acuerdo con lo dispuesto por el artículo anterior, se decreta la expropiación en favor del Departamento del Distrito Federal de los bienes inmuebles de propiedad privada."(163)

Con este segundo decreto, y como se desprende del contenido de la lista de inmuebles expropiados

(163) Diario Oficial de la Federación del día 21 de octubre de 1985, Departamento del Distrito Federal, pp. 21 y 22.

en el Diario Oficial de la Federación, encontramos que en primer lugar el número de predios e inmuebles expropiados se redujo de 5 563 a 4 323, así como el número de viviendas de 7000 a 6000. (164)

Asimismo, el decreto abarcó sólo a tres delegaciones políticas: Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Gustavo A. Madero. Los predios de la Benito Juárez afectados por el primer decreto fueron excluidos totalmente. También el número de colonias afectadas se redujo. Destacan entre las excluidas por el nuevo decreto las siguientes: Roma, Juárez, San Rafael, Hipódromo, Condesa y Revolución, que fueron consideradas por el gobierno como zonas no populares.

Ahora bien, pese a las correcciones a algunos vecinos de diversas colonias involucradas en este decreto no se explica la razón por la que ciertos inmuebles que están a punto de derrumbarse, terrenos baldíos, construcciones abandonadas o lugares donde se ubican centros nocturnos no fueron incluidos.

Un numeroso grupo de propietarios utilizaron el recurso de revocación para proteger sus edificaciones, sobre todos aquellos a quienes se les expropió su casa-habitación, que era el único patrimonio familiar con que contaban.

(164) Ibidem, pp. 23 a 105.

Un caso concreto, tomado al azar, es el de la señora Consuelo Fernández Vda. de Woolrich, quien el día 25 de octubre de 1985 interpuso el recurso de revocación en contra del decreto de expropiación, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 11 de octubre de 1985. Adoptó esa medida para proteger el inmueble ubicado en Schubert No. 231, colonia Peralvillo, Delegación Cuauhtémoc.

Ese recurso de revocación que se hizo valer fue resuelto el día 5 de noviembre de 1985 bajo los siguientes puntos resolutivos:

"PRIMERO.- Que ha procedido el recurso de revocación promovido por Consuelo Fernández Vda. de Wolrich sobre el inmueble ubicado en Schubert No. 231, colonia Peralvillo, en contra del Decreto expropiatorio de fecha 11 de octubre de 1985.

SEGUNDO.- Que se declara revocado el decreto expropiatorio en relación al inmueble propiedad del recurrente.

Así lo determinó y firma el C. Ramón Aguirre Velázquez, Jefe del Departamento del Distrito Federal".

Por otro lado si este recurso que investigamos no llegara a prosperar se procedería, entonces, al amparo.

Así, en este mismo orden, tenemos que la revista "Quehacer Político", publica un artículo el día 4 de noviembre de 1985 en el que señala que "el Poder Judicial había otorgado ya los primeros cien amparos en contra del decreto expropiatorio de los inmuebles que resultaron dañados por el terremoto de septiembre pasado".(165)

Uno de los amparos concedidos, en fecha 15 de octubre de 1985, bajo el No. de expediente E 56/85 fue dictado por el C. Juez Segundo del Distrito en Materia Administrativa, Lic. Luis Ramón Carreón (hoy C. Juez Margarita Beatriz Luna Ramos), al propietario del inmueble ubicado en Héroes 11, en la colonia Guerrero, y que obra en autos de ese Juzgado.

Ahora bien, por otro lado se ha presentado el caso de que los inquilinos que ocupaban inmuebles a cuyos propietarios se les ha otorgado el amparo (como el anteriormente citado) han utilizado el recurso de revisión y en el último de los casos el juicio de amparo como terceros perjudicados y este es el caso de la licenciada Guadalupe Fabián que promueve en contra de la autoridad responsable bajo el número de expediente 290/86 Juzgado Séptimo de Distrito en Mate

(165) Revista "Quehacer Político", director general Miguel Cantón Zetina, México, Distrito Federal, a 4 de Noviembre de 1985, Año 5, No. 215, p. 28.

ría Administrativa. O aquel en el que inquilinos que no fueron afectados por estos decretos pugnaban por la implementación de un programa de vivienda de interés social que contemplara los inmuebles que habitaban.

Por otro lado la pregunta obligada a hacerse es que si estos decretos de expropiación fueron beneficios o no. Al respecto el maestro Cruz Morales afirmo en una entrevista realizada por la revista Quehacer Político el día 14 de noviembre de 1985 que "tales decretos no llegaron a beneficiar a la población afectada, ya que esta lista de predios afectados se llevo a realizar sin ningún fundamento y sin que se haya hecho los peritajes de ley, lesionando por consiguiente a miles de propietarios que contaban con su único patrimonio".

Asimismo el Licenciado Germán Cabrera Ponton catedrático de la Universidad Nacional Autonoma de México coincidio también con el maestro Cruz Morales al exponer en una entrevista realizada por la misma revista, "que tales decretos debieron de haber sido objeto de consulta popular y de mayores investigaciones, cuyos peritajes deben de ser realizados por técnicos y especialistas en construcciones para que, sólo con sus resultados se proceda llevar a cabo las acciones expropiatorias, ya que lo único que lograron las autoridades capitalinas fue poner en entre dicho y en ridiculo nuestro régimen."

Así de este modo se puede apreciar que tales decretos que se dictaron en nuestra ciudad llevo a dejar un malestar de inconformidad obviamente por los propietarios, ya que consideramos en lo personal y a modo de conclusión que tales decretos se dictaron en forma arbitraria y precipitada, pues nunca se llevo a realizar un estudio profundo de cada uno de los inmuebles que se expropiaron, se actuo de manera superficial, pues no obstante de que existía una causa como es la de utilidad pública, varios inmuebles se encontraban en perfectas condiciones de habitar; esto es por citar alguno de los criterios que se debieron haber tomado en cuenta, ahunque hasta la fecha no se ha precisado bajo que criterios opero los multicitados decretos de expropiación.

Ante tal situación no se hicieron esperar la gran cantidad de Amparos que se promovieron en contra de los decretos de expropiación, ya que el Amparo es una garantía con que cuenta todo ciudadano y que otorga la propia Constitución aunque este en contra de un decreto presidencial y este persiga los beneficios de la colectividad.

Siguiendo con las conclusiones consideramos que si la medida hubiera sido otra, la que adoptara nuestro gobierno ante la problemática, pensamos que de todas maneras hubiera sido cuestionable el punto por lo siguiente; los intereses heran colectivos, por un lado se encontraban

las reclamaciones de los damnificados por el sismo, en que se les integrara a un programa de vivienda de interes social, como es el que se pretende llevar a través de los predios y edificios que salieron afectados por tales decretos. Por otro lado encontramos a los propietarios, que sea como sea ellos han constituido un patrimonio como es el inmueble y que sin salir afectado por el sismo, fue objeto de expropiación.

Como se desprende del párrafo anterior la medida que se llegará adoptar por parte de nuestro gobierno tendería a sacrificar intereses tanto de propietarios como damnificados, pero esto es con el fin de beneficiar a la gran colectividad que más desamparada se encontraba.

Considero que estos decretos de expropiación, hoy en día no serían causa de una serie de inconformidades, si varios de los inmuebles hubieran sido debidamente investigados por expertos en la materia y no haber actuado con ligereza.

La medida ha sido tomada, el punto es cuestionable. Pero lo importante es haber procurado el beneficio colectivo, aún a costa de perjudicar ciertos intereses particulares. Hubiese sido peor permanecer indiferente ante la catástrofe. Y si hubo fallas graves considero que estas se debieron a tres factores fundamentales:

- La mala planeación urbana.
- La falta de información actualizada de los predios.

- La implementación de una política que no responde a las necesidades sociales de nuestro entorno.

Como podemos observar este tema, es materia de una gran investigación, de una serie de críticas negativas, como constructivas, pero por encima de todo, estos decretos serán la medida que solucione el problema de la vivienda, siempre que se de prioridad a este sector y que se sigan al pie de la letra los planes que se han instrumentado para satisfacer las necesidades inmediatas de los damnificados por el terremoto.

CONCLUSIONES

1. Debemos tener presente que en toda controversia judicial debe buscarse la solución más justa y no meramente cumpliendo con un formulismo legal.

2. El problema de la vivienda en México no podrá ser solucionado si no se destina a este sector la prioridad que debe tener en relación con otras necesidades.

3. Las instituciones creadas por el gobierno para el apoyo del problema de la vivienda deben canalizar sus planes y programas a las clases de la población que más lo requieran.

4. Una tarea prioritaria del presente es dar cumplimiento al artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, a través de las instituciones creadas por el gobierno y el cual consagra que "toda familia tiene el derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos necesarios a fin de alcanzar tales objetivos".

5. La gran cantidad de controversias de arrendamiento inmobiliario es producto de la escasez de vivienda y del alto costo que resulta pagar las cuotas rentísticas.

6. Ante el problema de la vivienda es

conveniente realizar una auténtica reforma urbana que responda a las necesidades de la colectividad. Ello implicaría reformatar el artículo 27 constitucional, realizar las reformas necesarias para el establecimiento de la propiedad social del suelo urbano e integrarlo en la Carta Magna como un derecho a la vivienda familiar.

7. Estimamos que el problema de la vivienda en México, se debe en parte a la mala estructuración de las políticas para resolverla.

8. La idea de obtener hoy en día una vivienda únicamente a través del esfuerzo personal ha pasado a un segundo término para convertirse en una tarea inaplazable que debe cumplir el gobierno con el conglomerado social.

9. La política de rentas congeladas "como medida de solución no es la más idónea ante el problema de la escasez de vivienda. Pues se ha evidenciado en la actualidad que esta medida provoca un deterioro en las estructuras de los inmuebles que son abandonados por sus propietarios en el mantenimiento, al no poder disponer de ellas en cuanto a lo económico, en tiempo, etcétera.

10. En las reformas inquilinarias se establece un tope máximo para incrementar el precio de la renta, conforme al salario mínimo general en el Distrito Federal y que no podrá exceder del 85% del incremento porcen-

tual que sufra el salario mínimo.

11. Estas reformas obedecen a una realidad que con anterioridad las venía reclamando, dado el ritmo de vida y nivel conque se vive actualmente.

12. En virtud de la gran cantidad de controversias de arrendamiento inmobiliario que existe en nuestro medio, la finalidad con estas reformas fue crear Tribunales de Arrendamiento Inmobiliario que se avocaran única y exclusivamente a este tipo de juicios y así poder obtener una impartición de la justicia inquilinaria más pronta y expedita.

13. La función social de los Tribunales del Arrendamiento Inmobiliario se cifra en las audiencias conciliatorias donde se pretende encontrar, mediante convenio, la terminación de todo posible juicio.

14. También se considera que la función social cobra su más alta expresión al hacer realidad que la impartición de la justicia inquilinaria sea más pronta y expedita.

15. Con la función social que realizan estos Tribunales advertimos que su objetivo es lograr un resultado justo, eludiendo que su uso sea con el ánimo solamente de cumplir con un requisito meramente formal o legal.

16. Los sismos de septiembre de 1985

provocaron que se tomaran medidas urgentes por parte de las autoridades correspondientes a efecto de poder solucionar parcialmente el problema de la escasez de vivienda que se vino a acentuar más hoy en día.

17. Los decretos de expropiación serán la medida que solucione el problema de la vivienda, siempre que se dé prioridad a este sector y que se sigan al pie de la letra los planes que se han instrumentado para satisfacer las necesidades inmediatas de los damnificados por el terremoto.

18. Estos decretos de expropiación hoy en día no serían causa de una serie de inconformidades, si varios de los inmuebles afectados, hubieran sido debidamente investigados por expertos en la materia y no haber ac-tuado con ligereza.

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

- 1.- Aguilar Carbajal Leopoldo. Contratos Civiles Tercera edición. Edit. Porrúa, S.A. México 1982.
- 2.- Burgoa Orihuela Ignacio. Las garantías individuales Sexta edición. Edit. Porrúa, S.A. México 1982.
- 3.- Bodenheimer Edgar. Teoría del Derecho. Tercera edición. Edit. Fondo de Cultura Economica Buenos Aires 1964.
- 4.- Castan Tobeñas José. La idea de justicia. Edit. Reus. S.A. Madrid 1968.
- 5.- Castan Tobeñas José. La cuestión social. Madrid, Rialp 1960.
- 6.- Cavazos Flores Baltazar. Lecciones de Derecho Laboral. Edit. Trillas. Segunda edición México 1982.
- 7.- Canton Zetina Miguel. Quehacer Político México, D.F. a 4 de nov. de 1985.
- 8.- Cortes Rocha Xavier. Vivienda. vol. 10 núm. 1 enero-junio México 1985.
- 9.- Campillo Sains José. Decimo Cuarto Informe Anual de Actividades 1985-México, D.F. 28 de febrero de 1986.
- 10.- Camacho Solis Manuel. Organo de Difusión de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología año 1 núm. 4 México, D.F. octubre de 1986.
- 11.- Castan Tobeñas José. La ciencia de la justicia. Madrid Rialp 1960.

- 12.- Camacho Solis Manuel. Organo de Difusión de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. año 1 núm. 3 México D.F. septiembre de 1986.
- 13.- Del Vecchio Giorgio. traducción de Eustaquio Galan y Gutierrez. Derecho y Vida (Nuevos Ensayos de Filosofía Jurídica).
- 14.- De Pina Rafael. Diccionario de Derecho. decimo primera edición. Edit. Porrúa, S.A. México 1983.
- 15.- Delos J.T. La justicia como fin del Derecho. segunda edición UNAM México 1985.
- 16.- Favila Piña Elvira. Vivienda vol. 7 núm. 5 y 6 sep-dic. México 1982.
- 17.- Gessner Volkmar. Los conflictos sociales y la administración de justicia en México, primera edición, núm. 61 UNAM México 1984.
- 18.- Gómez Robledo Antonio. Etica Nicomaquea "politica" Cuarta edición. Edit. Porrúa, S.A. México 1972.
- 19.- García Máynez Eduardo. Introducción al estudio del derecho. Trigesima edición. Edit. Porrúa, S.A. México 1979.
- 20.- González Prieto Alejandro. Boletin Informativo Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. México 1973.
- 21.- Gertz Manero Federico. La vivienda congelada en el Distrito Federal. Ilustre y Nacional Colegio de Abogados de México. Libreria Manuel Porrúa, S.A. México 1 D.F.
- 22.- González Navarro Moisés. Población y Sociedad en México. Tomo I, primera edición UNAM 1974.

- 23.- H. Marín Jorge. Sobre una determinación del concepto de lo justo. Imprenta de Alfredo del Bosque. México D.F. 1966.
- 24.- Kelsen Hans. Traducción Leonor Calvera. ¿Que es la justicia? Edit. Leviatan. Buenos Aires 1981.
- 25.- Mouchet Carlos y Zorraquin Becu Ricardo. Introducción al Derecho. Edit. Perrot, quinta edición. Buenos Aires 1962.
- 26.- Mora Barba Alejandro. Curso Elemental de Derecho Civil. primera edición. Aguascalientes México 1972.
- 27.- Pérez Duarte y Noreña Alicia Elena. Revista Mexicana de Justicia. vol. 1 núm. 2 México 1983.
- 28.- Pérez Duarte y Noreña Alicia. Legislación y Jurisprudencia. año 13 vol.13 . Gaceta Informativa 42 mayo-agosto. México 1984.
- 29.- Preciado Hernández Rafael. Lecciones de Filosofía del Derecho. segunda edición. Textos Universitarios UNAM. México 1984.
- 30.- Recaséns Siches Luis. Introducción al Derecho. Edit. Porrúa, S.A. Quinta edición México D.F. 1979.
- 31.- Revista Mexicana de Ciencias Sociales. Facultad de Ciencias Jurídicas Economicas y Sociales. Universidad de Chile Valparaiso 1978.
- 32.- Rogina Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil IV. Contratos decima edición. Edit. Porrúa, S.A. México D.F. 1977.
- 33.- Sánchez Medal Ramon. De los contratos civiles. Teoría general del contrato. Contratos en especial. Quinta edición. Edit. Porrúa, S.A. México 1980.

- 34.- Suarez Escobar Marcela. Vivienda vol. 9 núm.1 enero-marzo México 1984.
- 35.- Toral Moreno Jesus. Ensayos sobre la justicia Edit. Jus, S.A. primera edición México 1974.
- 36.- Trueba Buenfil Fernando. Revista de Derecho a la vivienda año XXV. México D.F. 1981.
- 37.- Trueba Buenfil Fernando. Revista de Derecho Notarial año XXV. marzo 1981. En torno a la vivienda de interes social México 1981.
- 38.- Velázquez de la Parra Manuel. Revista de vivienda vol. 9 núm.1 enero-marzo México 1984.
- 39.- Varios Autores. Esto paso en México. Documentos Extemporaneos 7 Edit. Extemporaneos. México D.F. diciembre 5 de 1985.
- 40.- Velasco Ocampo María Guadalupe. Vivienda vol. 7 núm. 5 y 6. sep-dic. México 1982.
- 41.- Velázquez R. Margarita. Revista Jurídica . El problema de la vivienda en la ciudad de México. Mexico 1981.
- 42.- Zamora y Valencia Miguel Angel. Contratos Civiles. primera edición. edit. Porrúa, S.A. México 1981.
- 43.- Zicardi Contigiani Alicia E. Vivienda vol. 10 núm. I enero-junio. México 1985.

LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA

- 1.- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal 16^a edición. México 1986.
- 2.- Ley General de Asentamientos Humanos. publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 26 de mayo de 1976.
- 3.- Ley Federal de la Vivienda.
pública en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1984.
- 4.- Código Civil para el Distrito Federal.
Quincuagesimo quinta edición Méx. 1986.
- 5.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal México 1986.
- 6.- Diario Oficial de la Federación.
del 7 de febrero de 1985. Secretaría de Gobernación.
- 7.- Diario Oficial de la Federación.
del día viernes 11 de octubre de 1985 Departamento del Distrito Federal.
- 8.- Diario Oficial de la Federación.
del día 21 de octubre de 1985. Departamento del Distrito Federal.
- 9.- Jurisprudencia. Poder Judicial de la Federación.
Tesis. Ejecutoría 1917-1975 Apéndice al Semanario Judicial de la Federación cuarta parte, Tercera Sala México 1975. Tesis 88 .