



1e/229

Universidad Nacional Autónoma de México

FACULTAD DE DERECHO

LA NECESIDAD DE REGULAR EL INCREMENTO EN
EL PRECIO DE LOS ARRENDAMIENTOS EN EL
DISTRITO FEDERAL

TESIS

Que para optar al Título de
LICENCIADO EN DERECHO

presenta el pasante

PEDRO LOPEZ AMBROSIO

MEXICO

1982



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

NECESIDAD DE REGULAR EL INCREMENTO EN EL PRECIO DE
LOS ARRENDAMIENTOS EN EL DISTRITO FEDERAL.

CAPITULO I .- PROGRESION HISTORICA DEL ARRENDAMIENTO.

	fág.
1.- Derecho Romano	1
2.- Derecho Germánico	4
3.- Derecho Positivo Mexicano (abrogado)	7
a.- Código Civil de Oaxaca de 1627-1628	7
b.- Código Civil de Veracruz de 1869	13
c.- Código Civil de 1870	25
d.- Código Civil de 1884	31

CAPITULO II .- ESTUDIO SISTEMATICO DEL ARRENDAMIENTO.

1.- Concepto	32
2.- Elementos de existencia	32
3.- Elementos de validez	35
4.- Regulación legal del arrendamiento en el Código- de 1928.....	38
a.- Sujetos	38
b.- Obligaciones del arrendador	39
c.- Obligaciones del arrendatario.....	42
d.- Bienes que pueden darse en arrendamiento....	46
e.- Terminación del arrendamiento	47

CAPITULO III.- LA TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO EN EL
DERECHO EXTRANJERO.

1.- Derecho Francés.....	52
2.- Derecho Italiano	58
3.- Derecho Alemán	64
4.- Derecho Español	71

CAPITULO IV.- NECESIDAD DE REGULAR EL INCREMENTO EN EL -
PRECIO DE LOS ARRENDAMIENTOS EN EL DISTRITO
FEDERAL.

1.- Planteamiento	77
2.- Proposiciones	97
3.- Conclusiones	103

CAPITULO PRIMERO

PROGRESION HISTORICA DEL ARRENDAMIENTO.

A.- DERECHO ROMANO.

En el Derecho Romano el contrato de arrendamiento se definió de la siguiente manera:

"El arriendo (locación), es un contrato consensual bilateral, por el cuál una de las partes promete a la otra el goce temporal de una cosa "rerum", o la prestación de una serie de servicios "operare", o la realización de una obra determinada "opus", con promesa de recibir algo equivalente en compensación". (1)

El Derecho Romano reglamentaba tres formas de arriendo:

- a).- El arriendo de cosas (locatio conductio rerum).
- b).- El arrendamiento de obras (locatio conductio operaris).
- c).- El arrendamiento de servicios (locatio conductio operarum)". (2)

a).- El arrendamiento de cosas (locatio conductio rerum) consistía en que una de las partes llamada locator, proponía -

(1).- Pietro Bonfante, Historia del Derecho Romano, 1888-1932, pags. 496 a 496.

(2).- Rodolfo Sohn, Instituciones de Derecho Privado Romano, - historia y sistemas, 1951. pags. 241-242.

a la otra llamada conductor, el goce temporal de una cosa - no consumible, a cambio del pago que generalmente era en dinero y que es a lo que se llamaba merced, pensión o canon. - El arrendatario o conductor estaba obligado a satisfacer la merced desde la fecha de la prestación efectiva y en proporción a la prestación a hacer uso conveniente de la cosa y así restituirla no deteriorada al locator.

Al arrendatario de fundos urbanos se le llamaba inquilino y al arrendatario de fundo rústicos se le llamaba colono. En el Derecho Romano se reglamentaba por virtud del arrendamiento que el inquilino o colono que abandonara el fundo arrendado antes del plazo estipulado, estaba obligado a pagar toda la merced correspondiente, por todo el tiempo convenido.

El arrendador (locator), tenía la facultad de rescindir - el contrato, por ejemplo, cuando el precio del arriendo no se hubiese pagado en término de dos años, o por existir abuso de la cosa arrendada.

El arrendatario (conductor) , tenía la facultad de rescindir el contrato por demora en la entrega de la cosa arrendada, o por tener un temor fundado de que la cosa estuviera en peligro. La acción era siempre personal en el arrendamiento ya -

ya que por ejemplo, el arrendatario en la venta de la cosa - arrendada solo tenía acción en contra de quién le había - arrendado o contra sus herederos.

b).- El arrendamiento de obras (locatio conductio operis), consistía en que una persona llamada "locator operis" cede la obra o cosa para ejecutarla, y la otra parte o sea - el conductor operis, es quién vá a gestionar la obra y por lo tanto la tiene que entregar terminada. Este contrato es de buena fe por consiguiente ambas partes responden de la negligencia exigible.

c).- El arrendamiento de servicios (locatio conductio operarum), consistía en el trabajo o servicio de personas - iliberales, a cambio del pago de una canon o merced. Era el trabajo que realizaban los jornaleros, artesanos y domésticos y estos, eran los únicos susceptibles de ser arrendados, se les llamaba "operare iliberales" o sea que eran las personas que prestaban servicios de orden inferior, por lo que se les podía poner o establecer un precio a cambio de dicho trabajo. "No eran objeto de arriendo los servicios de abogados, profesores o médicos, siendo éstos los "operare liberales", ya que - lo que percibían los mismos por sus servicios prestados, se -

denominaba " honorarium o numera". El arrendamiento de servicios de los operae liberales, solo se prestaba personalmente. no se podía realizar por terceras personas. El arriendo de -- servicios, se extinguía por muerte del arrendador o por expirar el plazo convenido entre los contratantes". (3)

B.- DERECHO GERMANICO.

El arrendamiento en el derecho antiguo, principalmente - en la edad media, se manifestó en dos instituciones jurídicas independientes, derivadas del censo sobre fincas y que eran:- El arrendamiento de uso y el arrendamiento de uso y disfrute.

"El arrendamiento de uso tenía como fundamento el valor ascendente de la finca a consecuencia del aumento de la densidad de población en la ciudades.

El censo sobre fincas entrañaba el peligro de que los -- derechos del censalista quedaran estrangulados por la situación preponderante del censatario, de ahí que a partir del -- siglo XII, solo se otorgó al censatario, (arrendatario), en relación al arrendamiento de casas, un derecho de habitación limitado, en cuanto al tiempo y al contenido del mismo contrato. De esta manera quedaba asegurada para el arrendador la propie

(3).- C.fr. Pietro Bonfante , Op .cit. p. 496

dad sobre la casa, ya que de todas formas el arrendatario recibía la "Gewere", y derecho real sobre la cosa objeto del arrendamiento. Los plenos efectos del arrendamiento de uso no se producía hasta que el arrendatario obtenía la "Gewere", por parte del arrendador y la aprobación de los más próximos herederos de éste ". (4)

El derecho del arrendatario era transmisible, ya que éste podía subarrendar a un tercero su derecho de habitación. También se reglamentaba en relación al arrendamiento, que este subsistía no obstante la enajenación de la cosa arrendada, dándole efectividad a las siguientes máximas "Kauf bricht nicht miete", "miete geth nigen, huer geit vor coepe", (la compra no rompe el arrendamiento, la venta no quita la renta)" (5)

El adquirente o sea el comprador, solo podía expulsar de la casa al arrendatario, cuando hubiese transcurrido el tiempo del arrendamiento. En virtud de que la relación jurídica derivada del arrendamiento se agotaba y la renta o alquiler, surgida del canon censal que tenía el carácter de un gravámen real, se hace derivar ahora de un deber jurídico obligatorio del arrendatario, y se considera entonces como una deuda de clase específica que asegura al arrendador ven-

(4).- Hanz Plantz, "Principios de Derecho Privado Germánico-
3a. ed. Trad. Carlos Melon Infante, 1949, pag. 240- 243.

(5).- Ibid. p. 241

tajas probatorias y de ejecución preferente ya que dicho arrendador tiene ante todo el derecho de embargar por propia autoridad las cosas del arrendatario introducidas en la finca, "eingebrachte sachen" (cosas introducidas), por falta del pago de la renta, asimismo el arrendador tenía el deber jurídico de conservar la casa en buen estado, para el uso apropiado que le diese el arrendatario. Por lo que podemos observar existía derechos y obligaciones recíprocas tanto para el arrendador como para el arrendatario.

El arrendamiento de uso y disfrute consistía en que además de proporcionar el uso de la cosa al arrendatario, éste también tenía derecho al disfrute de la cosa. Este contrato surgió a partir del siglo IV, aplicándose principalmente a los arrendamientos de tierras, como una institución derivada del censo temporal y en el cuál también la relación de los contratantes era de carácter jurídico obligatorio. El contrato de arrendamiento de uso y disfrute, se extendió más a cosas muebles, y en forma especial al arrendamiento de ganado, "vieh pach et verstellug", aquí el arrendador (versteller), entregaba al arrendatario (einsteller), animales domésticos para que se sirviese de ellos y se alimentase de los mismos.

En el Derecho Moderno, predominó la institución romana de la locatio conductio, o sea que fundió en una sola figura el arrendamiento de uso y el arrendamiento de uso y disfrute, dándose a éste contrato una forma netamente consensual y de eficacia jurídico obligatoria. El conductor solo tenía la "detentio". El comprador de la cosa arrendada podía lanzar a su arbitrio al arrendatario es decir que aquí si operaba la máxima del derecho germánico "Kauf bricht miete koop de drift hure ap emptio tollit locatio" (la compra rompe el arrendamiento , la venta quita la renta)." (6)

DERECHO POSITIVO MEXICANO. (abrogado)

A.- CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE OAXACA, 1827-1828

Este código regula como contrato de arrendamiento el de la "locacion", al decir en su artículo 1263 " La location de las cosas es un contrato por el cuál una de las partes, se obliga a hacer gozar a la otra, de una cosa por algún tiempo y mediante cierto precio que éste se obliga a pagar -- le." (7)

Se llama alquiler al precio de la locación en los contratos de bienes muebles y renta al precio que se paga por --

(6).- Ibid. p 243

(7).- Código Civil para el Gobierno Libre de Oaxaca. Imprenta del Gbo. Oaxaca, dirigida por C. Antonio Valdés, 1828 p.

el arrendamiento de heredades rurales. El artículo 1292 , - establece que se denomina "locator", al propietario que dá - el uso de la cosa, o al que hace la obra por una cantidad -- determinada y "conductor" , al que paga el precio de uso o de obra; específicamente se nombra conductor o inquilino al que utiliza una casa para habitación, y si se trata de un arrendamiento de fundo rústicos se le llamará colono. Se puede alquilar o arrendar cualquier mueble o raíz, de tal manera que éste contrato pueda ser verbal o escrito. En caso de haber - controversia, en el precio de la locación, desde el momento - de su ejecución, es decir al ocupar la cosa, y si no existiere recibo u otro documento, el propietario o locator debe ser - creído sobre su juramento que haga en relación del precio materia de la controversia.

El conductor (inquilino), tenía la facultad de subarrendar o ceder su arrendamiento a otro, siempre y cuando no se - le hubiese prohibido esa facultad, ya que esta podía ser prohibida por el locator total o parcialmente.

Los arrendamientos de bienes raíces, pertenecientes a -- menores, interdictos, o mujeres casadas, no pueden celebrarse por mas de nueve años, si una vez terminado éste período se -

celebrare un nuevo arrendamiento aunque sea por otros nueve años, este nuevo contrato será rescindido y quedará sin efecto cuando el menor, el interdicto o la mujer casada haya adquirido la libertad de administrar por sí mismos sus bienes.

Las obligaciones del arrendador consistían en:

- 1.- A entregar al conductor la cosa alquilada.
- 2.- A mantener la cosa en estado de servir para el uso o destino a que fué alquilada.
- 3.- A hacer gozar de la cosa pacíficamente al conductor durante el tiempo del arrendamiento.

El dueño estaba obligado a entregar la cosa en buen estado, obligándose a hacer las reparaciones necesarias, de tal manera que debía de garantizar el uso de la cosa alquilada, y el conductor tenía que hacer ver al propietario los vicios y defectos de la cosa arrendada, ya que si de estos resultare alguna pérdida para el conductor, el locator estaba obligado a indemnizar a aquél de dicha pérdida. Si por caso fortuito la cosa arrendada se destruye totalmente la locación cesa de pleno derecho, pero si la cosa es destruida en parte, el conductor según las circunstancias podía pedir una rebaja en el precio de la renta o la rescisión en el arrendamiento.

miento ; por lo que ambos casos el locator quedaba eximido - de indemnizar al arrendatario por tratarse de casos fortuitos que afectan la localidad arrendada.

Las obligaciones del conductor son la siguientes:

- 1.- A usar la cosa como buen padre de familia, conforme al destino que se le ha dado por la locacion o según el destino que se presume de la circunstancia - para la que fué arrendada o construída la finca.
- 2.- Pagar el precio de la locación en los plazo convenidos, teniendo la obligación de devolver la cosa tal y como la había recibido, excepto por lo deterioros causados por vejez o fuerza mayor, por lo que el - conductor estaba obligado a cubrir las pérdidas causadas por motivo del uso de sus domésticos o de sus subarrendatarios.

La locación celebrada de palabra o por escrito cesa de pleno derecho por la expiración del tiempo fijado, situación que era muy importante verificar puesto que si concluido este término el conductor permanece y es dejado en posesión de la cosa arrendada, se presume que se hace una nueva locación sin designación de tiempo

El contrato de locación era rescindible por la pérdida - de la cosa arrendada y por la falta respectiva del locator - o conductor de las obligaciones contraídas por virtud de dicho contrato.

En relación, con la venta de la cosa arrendada antes de que se cumpla el tiempo del arrendamiento, el comprador, no puede expulsar al arrendatario, siempre y cuando éste haya celebrado el arrendamiento a través de escritura pública, a menos que el arrendador se haya reservado este derecho en el mismo contrato. Por lo que podemos observar que los derechos del inquilino siguen existiendo para con el nuevo propietario en virtud del contrato de arrendamiento existente.

Me parece importante comentar lo relacionado al artículo 1323 del Código a que nos estamos refiriendo, que establece - que los muebles al ser introducidos a la finca arrendada por el inquilino, quedan tácitamente hipotecados para el pago de los alquileres de dicha cosa en caso de incumplimiento por el arrendatario según el tiempo y formas convenidos. Esta circunstancia debía ser tomada en cuenta por nuestro Código Civil vigente, en virtud de los problemas inquilinarios que - existen en el Distrito Federal ya que en muchas ocasiones el inquilino renta un bien inmueble por un tiempo determinado, pero antes de que éste se cumpla dicho inquilino abandona la casa dejando en la misma algunos bienes muebles de su propiedad, los cuales, no pueden ser desalojados por el propietario

de la finca . En consecuencia de ésta situación origina perjuicios para el arrendador, ya que no puede rentar esa localidad , ni mucho menos recuperar las rentas que se siguen originando desde el tiempo del notorio abandono. Por ello consideramos que si nuestro Código Civil en vigor reglamentara ésta circunstancia se estaría en una situación mas justa y legal, puesto que el arrendador tendría la facultad de desalojar lo mas pronto posible dichos muebles y recuperar la posesión de dicha localidad, y por consiguiente, poder rentar nuevamente dicho bien, ya que en la actualidad el único que sufre esas circunstancias son los futuros inquilinos, puesto que el alto índice de escasez de vivienda orillan al propietario a -- rentar nuevamente dicho bien, lo cuál lo hará pensando en los daños y perjuicios originados en la recuperación de la cosa arrendada y por consiguiente al presentarse el nuevo inquilino el precio de la renta es excesivo, y prácticamente éste pagará lo que el anterior inquilino dejó de cubrir al propietario . Es por eso que si nuestro Código Civil reglamentara la situación a la que nos hemos referido, es decir al abandono notorio de las localidades arrendadas sería de menor escala, ya que de antemano el arrendatario sabría el -

destino de sus muebles y las facultades que el arrendador- -
tiene para recuperar en forma legal la posesión de dicha loca-
lidad, sin incurrir en una sanción de tipo penal posteriormen-
te.

CODIGO CIVIL DE VERACRUZ - 1869.

El código de referencia reglamentaba en su artículo 1899
al arrendamiento como " Un contrato por el cuál una de las -
partes se obliga a ceder a otra el goce y uso de una cosa o -
a prestarle un servicio personal por un precio determinado". (8)

En caso de que hubiera falta de pacto expreso y determina-
do, el uso o goce de la cosa arrendada, se determinaría por -
las costumbres locales; es decir, que se nos dá a entender --
que dichos usos y goces deberían ser iguales para todos. Por
lo que a dicho contrato de arrendamiento, se le llamaba un --
contrato de venta del uso; por lo tanto los bienes fungibles
que se consumían por el simple uso, no podían ser materia de
arrendamiento, comprendiéndose que la relación en éste contra-
to es de dos personas , llamándose por una parte arrendador -
al que dá la cosa en arrendamiento y por la otra arrendatario
aquél que la recibía, esto en materia de arrendamientos de --

(8).- Código Civil de Veracruz , Ver. Llave 1869, Título X, -
del contrato de arrendamiento, Imprenta progreso 1868,-
Pags. 470, 489.

predios urbanos y en materia de arrendamientos de predios -
rústicos se les llamaba colono al que dá la cosa en arrenda-
miento, e inquilino al que la recibía; asimismo si por alguna
causa existiera duda en el precio del arrendamiento y cuya -
ejecución del mismo ya hubiere comenzado y no existiese algú
recibo, el arrendador será creído bajo su protesta y en caso
de discordia con el arrendatario, éste, podía pedir que se -
le fijara un precio justo a dictamen de peritos, y en caso -
de que el dictamen sea mayor al precio que el arrendatario -
proporcionara, tanto los gastos como honorarios que el peri-
to cobrace serían a cargo del arrendatario.

Las obligaciones del arrendador son las siguientes:

Artículo 1955:

- 1.- Entregar al arrendatario la cosa objeto del contra-
to.
- 2.- Conservar la finca durante el arrendamiento, en es-
tado de servir, haciendo para ello las reparaciones
necesarias.
- 3.- A mantener al arrendatario en el goce pacífico del
arrendamiento, por todo el tiempo que se haya pac-
tado éste.

Las obligaciones del arrendatario son las siguientes:

- 1.- Pagar la renta o alquiler en los términos convenidos
-

- 2.- Usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso que se pactó en el contrato y en caso de no especificarse éste, la misma se debería usar racionalmente conforme a los usos locales.

Al arrendatario se le prohibía subarrendar parte o total de la cosa arrendada, sin consentimiento del arrendador pero en caso de que el subarriendo no perjudicase al arrendador o no hubiere un motivo fundado para impedirlo, el arrendatario podía hacer uso de tal facultad, por lo que el subarrendatario quedaba subrogado a la medida de la parte proporcional o total con el propietario de la finca.

El arrendatario no estaba obligado a pagar la renta cuando por caso fortuito o fuerza mayor ya no pudiera usar la cosa arrendada, siempre y cuando haya prevenido esa situación al propietario, quedando así eximido de aquella obligación.

En virtud de caso fortuito y que la cosa se destruya totalmente, el contrato queda rescindido de pleno derecho, pero si solo se destruye una parte, el arrendatario podía optar entre la rebaja proporcional del precio de la renta o la rescisión del arrendamiento; pero en ninguno de los dos casos el arrendador estaba obligado a pagar indemnización al arren

datario.

El arrendador, no podía rescindir el contrato aunque alegara que necesitara la cosa arrendada para su propio uso a menos que tal situación se hubiese pactado expresamente en el contrato.

Si durante el tiempo del contrato hubiere la necesidad urgente de hacer alguna reparación en la finca arrendada, el arrendatario, estaba obligado a sufrir la molestia de dicha reparación, y en caso de que este quisiera continuar ocupando dicha finca, y si tal reparación tardaba un mes debería disminuirse en forma proporcional el precio del arrendamiento y en caso de que la reparación hiciera inhabitable la finca, el arrendatario estaría en pleno derecho de rescindir el contrato. En caso de que el arrendatario no avisara con oportunidad al arrendador de los daños de la finca a fin de que este hiciera las reparaciones necesarias aquél era responsable de dichos daños que con posterioridad se causaren a la cosa arrendada.

Respecto de lo anterior, el presente Código de Veracruz, reglamentaba en éste aspecto algo de importancia desde el punto de vista legal, ya que si el arrendador se hallare ausente de tal manera que el arrendatario no le pudiese avisar con brevedad de los posibles daños de la finca, éste podía promo-

ver las diligencias urgentes de reparación, que comprenden en primer caso o segundo término recabar la autorización judicial para poder hacer dichas reparaciones, entendiéndose que de ésta manera el arrendatario, quedaba protegido para después tener facultad de requerir el pago por parte del dueño de las reparaciones efectuadas a la finca, o en su caso tener un descuento en el pago de la renta, de manera proporcional de las reparaciones efectuadas.

En cuanto a la perturbación que hiciera un tercero, sobre el uso pacífico del que goza el arrendatario en la cosa arrendada, el arrendador no estaba obligado a corresponder por dicha perturbación, pero el arrendatario tenía acción directa contra el perturbador. Cuando el arrendatario tomaba la cosa con expresa descripción de todas las partes que la componían, al terminar el arriendo estaba obligado a devolverla en el estado que la recibió, salvo con los deterioros ocasionados por la vejez de la misma cosa o los que se hayan causado por caso fortuito; ahora bien en caso de que la cosa no se hubiere entregado con tal descripción, se presume que el arrendatario la recibió en estado propio para el uso convenido y por lo tanto se obliga a devolverla en el mismo estado que la tomó, sal

vo prueba en contrario a favor del arrendador.

El arrendatario era responsable como antes hemos expuesto de la pérdida o deterioro de la cosa arrendada, a no ser que pruebe su inculpabilidad, pero si es responsable de los deterioros de los daños causados a dicha finca por las personas de su casa, es decir por familiares y demás personas - que la habiten.

De la Manera de Terminar el Arrendamiento:

Cuando el arrendamiento era hecho por término señalado cesaba el día prefijado sin necesidad de desahucio, pero en caso de que el inquilino permaneciera ocupando la localidad arrendada con aquiescencia del dueño, se entendía que operaba la tácita reconducción, a menos que haya procedido desahucio, es decir que tal permanencia por parte del arrendatario en la finca es contra de la voluntad del propietario y - por consiguiente no peraba la reconducción y en caso de que ésta se verifique cesaba de pleno derecho las obligaciones otorgadas por un tercero es decir en caso de haber subarrendado.

El contrato de arrendamiento no se terminaba por la muer

te de ninguno de los contrayentes, salvo pacto en contrario; cuando el arrendador era un usufructuario el arriendo terminaba cuando el usufructo dejaba de tener efectos legales sin que el arrendatario tuviera derecho a pedir alguna indemnización, a los herederos del arrendador, siempre y cuando éste le haya hecho saber con anterioridad su calidad de usufructuario.

Si por cualquier causa, la finca se enajena, el arriendo continúa por el término pactado siempre que conste en escritura pública o que su fecha de vencimiento sea legalmente cierta. Por lo tanto en caso de enajenación y habiéndose pactado en el contrato de arrendamiento que al presentarse tal enajenación el arriendo quedaba terminado, el nuevo adquirente tenía la facultad de desahuciar al arrendatario sin que éste tenga derecho a una indemnización, a menos que se hubiese pactado lo contrario y en ese caso el arrendatario no podrá ser expulsado de la finca sino mediante el pago de dicha indemnización. Y si el comprador hace uso de la facultad concedida en el contrato, es decir de pretender la desocupación de la cosa arrendada, deberá avisar al arrendatario con anticipación de un año tratándose de terrenos rústicos, y de dos meses si se trata de fincas urbanas.

En cuanto a la forma de pago de la renta, y en caso de no haberse pactado expresamente tiempo y lugar para ello, se estará a lo dispuesto por las obligaciones en general en relación al pago, y en cuanto al tiempo se estará conforme a los usos locales.

Disposiciones Especiales :

En cuanto al arrendamiento de predios urbanos, éstos se encuentran comprendidas en el título cuarto de éste código y las cuales reglamentaban lo siguiente:

En caso de reparaciones ligeras, el arrendatario tenía que hacerlas por su cuenta, y las cuales las hacía conforme a los usos y costumbre locales, pero en caso de pacto especial, el responsable de dichas reparaciones sería el dueño de la finca, el arrendatario era el responsable del incendio que se causare a la finca salvo que se probara lo contrario o el mismo se suscitara por fuerza mayor o caso fortuito o bien por algún vicio de la construcción. Si fuesen varios - los que habitaran una casa, todos son responsables ancomunadamente en caso de haber incendio de dicha finca, a no ser que prueben que el incendio principio en la habitación de uno de ellos, siendo en este caso el único responsable; ahora tampoco

es reponsable el que pruebe que en su habitación no pudo - comenzar el fuego, es decir que por la naturaleza o uso que se le dé a la habitación. Y si el arrendador , ocupa alguna parte de la finca, será solidariamente responsable con los inquilinos del siniestro que se produzca.

La Terminación del Arrendamiento en Fincas Urbanas:

Si no se había fijado término para dar por concluido el arrendamiento se presume que la duración de éste es por tiempo indeterminado,

Cabe hacer mención que la tácita reconducción solo operaba en los contratos de tiempo definido y ésta se presentaba - cuando el arrendatario seguía habitando la localidad arrendada por tres días más del tiempo convenido en el contrato, en caso de ser éste por un tiempo de meses y si el arrendatario, permanecía por un mes más en caso de que el contrato se hubiese firmado por un año.

Cuando el arrendador destinara una habitación o parte de ella para arriendo de una tienda o establecimiento comercial, se entendía que el arriendo también comprendía los bienes muebles por el mismo tiempo que se hubiese pactado en el contrato.

tratándose de arrendamientos por tiempo determinado se estará precisamente al tiempo convenido, y por lo tanto los arrendatarios no estaban obligados a desocupar la cosa antes de dicho término, sino solamente en los siguientes casos.

Artículo 1956:

" 1.- Cuando la finca alquilara demandare reparaciones necesarias para evitar su ruina, siempre y cuando éstas no se pudieran hacer estando habitada por el arrendatario.

2.- Cuando el arrendatario deteriora la finca por usos inecuidos o la destinara a usos reprobados por la ley o la moral.

3.- Cuando el arrendatario no pague puntualmente el precio del arriendo o de cualquier otra manera falte a las condiciones estipuladas o usuales del arrendamiento.

Si la finca requiere reparaciones urgentes, el arrendador tendrá obligación de avisar tal motivo al arrendatario, con treinta días de anticipación, a fin de que éste desocupe la finca. Ahora en caso de que el propietario pida la desocupación de la finca por actos o faltas a la moral por parte del arrendatario, solo se consideran ocho días para que éste desocupe la localidad arrendada. Cuando el arrendador solicite la

desocupación por medio de juicio en virtud de que el arrendatario no haya pagado puntualmente la renta según los términos convenidos y al ser éste vencido, pagará todas las costas del juicio y no podrá continuar usando la finca .

En todo caso de desocupación, el arrendatario que no la efectúe dentro de los términos que se le conceden según la causa y en caso de mediar juicio pagará los gastos de éste así como los daños y perjuicios que sufra el propietario .

En los arrendamientos de fincas urbanas sin fijar el tiempo de duración, los arrendadores y arrendatarios tendrán obligaciones y derechos análogos respecto a la desocupación. Por consiguiente cuando el propietario o su representante quiera recobrar su finca, lo avisará al arrendatario con sesenta días de anticipación y a su vez el arrendatario cuando quiera entregar la cosa arrendada lo avisará al propietario con treinta días antes de verificar la entrega de dicha cosa, pues de lo contrario pagará el alquiler correspondiente al número de días que falten a los treinta concedidos .

En caso de que por fuerza mayor el arrendatario no desocupe la finca como primer plazo que le otorga el propietario y tal incumplimiento, lo justifique suficientemente se le -

concederá otro plazo igual improrrogable , según las circunstancias de la persona y la finca en cuestión. Y si el arrendatario que tuviere ocupada la casa con algún establecimiento mercantil o industrial y que no le sea fácil trasladarse a otro lugar sin notable perjuicio, se le considerarán hasta seis meses a juicio de juez, en caso de que las partes no llegasen a un convenio sobre dicho tiempo. El derecho de seis meses concedido al arrendatario, deja de tener efectos cuando éste no pague puntualmente la renta.

Tratándose de fincas urbanas subarrendadas el arrendatario que la haya dado en arrendamiento, tendrá respecto del que la haya recibido, los mismos derechos y obligaciones que en éste código se asignan al propietario, siempre y cuando en el contrato original no se haya prohibido al arrendatario subarrendar parte o totalidad de la finca.

El propietario tenía la facultad de alterar la renta al vencimiento del plazo del arrendamiento, y tratándose de arrendamientos por tiempo indefinido el arrendador si podía alterar el precio de la renta, siempre y cuando avisara al arrendatario dicho cambio con sesenta días de anticipación.

En caso de que el subarrendatario pagara la renta con pun

tualidad al arrendatario, y éste no la verifique en los mismos términos al propietario éste, podría dirigirse indistintamente sobre aquellos para pretender dicho pago, tanto de las rentas vencidas así como las que se sigan devengando. En éste caso - el subarrendatario, podía dirigirse directamente contra el -- arrendatario, demandando los daños y perjuicios que se le hayan ocasionado en virtud de tal incumplimiento y asimismo demandar también el cumplimiento de las demás obligaciones contraídas - por virtud del subarriendo.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE BAJA CALIFORNIA, DE 1870.

En este ordenamiento se definió el arrendamiento de la -- siguiente manera: .

Artículo 3068 : "Se llama arrendamiento al contrato por el que una persona cede a otra el uso y el goce de una cosa por - tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que dá la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe". (9)

Puede ser arrendador o arrendatario toda persona que jurídicamente tenga la capacidad necesaria para contratar, no obstan

(9).- Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja Cal. Mex. libro 3o. Título Vigésimo, Imprenta dirigida por José Batiza, 1870. Pags. 472 -477.

tando que el arrendador no sea propietario de la cosa materia del contrato, a condición de que esté facultado expresamente por el legítimo propietario de dicha cosa o lo esté por disposición de la ley (como en los casos del marido, del tutor, albacea y en general, de los administradores de bienes ajenos)

El arrendamiento podía celebrarse por el tiempo que conviniera a los contratantes, salvo que lo concertaran por tiempo indeterminado, pues entonces ya sea que se tratara de predios rústicos o urbanos, la duración era de tres años, al vencimiento de los cuales terminaba el contrato sin necesidad de previo desahucio (art. 3168).

Por otro lado la renta o el precio del arrendamiento consistía en una suma de dinero o cualquier otro equivalente, a condición de que la especie fuera cierta y determinada.

El contrato debía de formularse por escrito si la renta pasaba de trescientos pesos anuales, y si el predio fue rústico y la renta pasaba de mil pesos anuales, el contrato debía otorgarse en escritura pública.

Artículo 3082: " El arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso :

1o.- A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso

convenido y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada

2o.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado - durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.

3o.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

4o.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

5o.- A responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento" (10)

El arrendador estaba obligado a entregar al arrendatario la cosa materia del contrato en la fecha estipulada para tal efecto, no pudiendo el arrendador mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, a menos que se tratara de reparaciones urgentes y necesarias - de que lo faculta la fracción tercera del artículo 3082 del mismo ordenamiento.

(10).- Ibid. p. 474

Artículo 3092: "El arrendatario está obligado:

1o.- A satisfacer la renta o precio en el tiempo y forma convenidos

2o.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, o la de sus familiares o subarrendatarios.

3o.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza de ella " .

Por lo consiguiente el arrendatario está obligado a hacer pago de la renta desde el día que recibe la cosa arrendada salvo pacto en contrario, debiendo hacer dichos pagos en los términos convenidos, y a falta de convenio, si el predio era urbano los pagos serían por meses vencidos, y si el predio era rústico tales pagos también se deberían hacer por tercios vencidos; la renta se pagaba en el lugar convenido y a falta de éste se pagaba en el domicilio del arrendatario. El arrendatario está obligado a pagar la renta en, la especie de moneda convenida y también está obligado a pagar la renta que se vence hasta el día en que se entregue la cosa arrendada, si por fuerza mayor o caso fortuito se impide totalmente

al arrendatario, el uso de la cosa arrendada, no se causará -
renta mientras dure el impedimento. Si solo se impide en par-
te el uso de la cosa, el arrendatario puede pedir la reduc-
ción parcial de la renta a juicio de peritos.

El arrendatario responde del incendio de la finca a no -
ser que éste provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio
de construcción, tampoco responde del incendio que se haya co-
municado de una casa vecina a pesar de haberse tenido la debi-
da vigilancia que puede exigirse a un buen padre de familia.

El arrendatario no puede variar la forma de la cosa arren-
dada sin consentimiento por escrito del arrendador; y si lo -
hace, al devolver la cosa la entregará en el estado que la -
recibió siendo responsable de los daños y perjuicios. El -
arrendatario no puede subarrendar la cosa o parte de esta -
sin consentimiento del arrendador si lo hiciere responderá -
solidariamente con su subarrendatario de todos los daños y -
perjuicios causados.

Del Modo de Terminar el Arrendamiento:

Artículo 3134 "El arrendamiento puede terminar:

1o.- Por haberse cumplido el plazo en el contrato o satis-
fecho el objeto para el que la cosa fué arrendada.

2o.- Por convenio expreso entre las partes

3o.- Por nulidad del acto.

4o.- Por rescisión. "

Si se estipuló en el contrato un tiempo determinado concluirá en el día prefijado sin necesidad de desahucio, si el arrendatario seguía en el goce y uso de la finca no se entendía por renovado el contrato, pero, si el arrendatario debía de pagar la renta que correspondía al tiempo que excedía del contrato, con arreglo a lo que pagaba.

Artículo 3144 "El arrendador puede exigir la rescisión:

1o.- Por falta de pago de la renta en los términos convenidos.

2o.- Por usarse la cosa en contravención a lo pactado .

3o.- Por subarriendo de la cosa sin permiso escrito del arrendador".

El arrendador no podía rescindir el contrato al vencerse éste aunque argumentara que necesitaba la cosa arrendada para su propio uso, a menos claro es, que se hubiese pactado lo contrario. También se establecía que el contrato de arrendamiento no se rescindía por la muerte del arrendador ni del arrendatario; salvo convenio expreso para dar por terminado

dicho arrendamiento.

D.- CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS
DEL TEPIC Y BAJA CALIFORNIA DE 1884.

El Código Civil de 1884 define así al arrendamiento:

"Artículo 2936 "El arrendamiento es el contrato por el -
cual una persona cede a otra el uso y goce de una cosa por -
tiempo determinado y mediante un precio cierto; llamándose -
arrendador el que dá la cosa en arrendamiento y arrendatario
el que la recibe para su uso " (11)

En virtud de que los legisladores del Código Civil de -
1884 no hicieron otra cosa que copiar lo establecido en el Cód-
igo Civil de 1870 , todo lo relacionado al contrato de arren-
damiento, consideramos que no es necesario repetir nuevamente
lo que en dicho código aparece al respecto.

(11).- Código Civil del Distrito Federal y Territorios de Tepic
y Baja Cal. promulgado el 31 de marzo de 1884.

CAPITULO SEGUNDO

ESTUDIO SISTEMATICO DEL ARRENDAMIENTO.

1.- CONCEPTO.

El contrato de arrendamiento es , uno de los contratos de mayor importancia, tanto teórica como prácticamente, por los problemas que de él se originan en nuestra sociedad, puede definirse de la siguiente manera: "Contrato en virtud del -- cuál una persona llamada arrendador concede a otra llamada -- arrendatario, el uso y goce de una cosa en forma temporal, o -- solo el uso mediante el pago de una renta que es el precio y que debe ser cierto". (12)

Por lo tanto, los elementos de definición de éste contrato son :

- a) La concesión del uso y/o goce temporal de un bien,
- b) El pago de un precio cierto.
- c) La restitución de la cosa. Advertimos que se trata de contrato bilateral, es decir que engendra derechos y obligaciones recíprocos para ambas parte" (13).

2.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA.

a) CONSENTIMIENTO.

(12).- Leopoldo Aguilar. Contratos Civiles, 2a. ed. Ed. Porrúa - S.A. Mex. 1977 . P. 152

(13).- Rafael Argjine Villegas. Compendio de Derecho Civil, Contratos. Ed. Porrúa. Mex. 1976 Pags. 214-215.

Es la manifestación de la voluntad, que puede ser otorgada en forma expresa o tácita. Es expresa la voluntad, cuando se exterioriza ya sea por medio del lenguaje oral, escrito o mímico; y es en cambio tácita, cuando se desprende de hechos u omisiones que de manera necesaria e indubitable revelan un determinado propósito. En el arrendamiento el consentimiento debe ser expreso. El Artículo 1796 de nuestro Código Civil actual establece que "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la misma ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes, no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino a las consecuencias que según su naturaleza, son conformes a la buena fe, el uso y la ley" (14)

Entendemos que el consentimiento en el contrato de arrendamiento se dá cuando las partes han convenido en el uso de la cosa y el pago de la renta.

b) OBJETO.

Consiste, genéricamente en la cosa que el obligado debe dar o el hecho que debe hacer o no hacer (Artículo 1824 Código Civil).

Como sabemos, tratándose de cosa ésta debe ser un objeto física y jurídicamente posible.

En el contrato de arrendamiento, pueden ser objeto del mis

(14) Rafael Rojina Villegas, Compendio de Derecho Civil. Introducción a Personas y Familia. Ed. Porrúa S.A. Mex. ed. 8a. p. 120

no todos los bienes muebles o inmuebles, corporales o incorpó-
porales. El artículo 2400 del Código Civil establece al -
respecto "Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes
que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la
ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente persona-
les.

Puede decirse que todos los bienes corporales e incorpo-
rales, muebles o inmuebles, pueden ser objeto del contrato -
de arrendamiento, siempre que pueda producir una ventaja eco-
nómica al arrendador y, como excepción, no pueden ser objeto
de arrendamiento las cosas consumibles por el primer uso, los
derechos estrictamente personales y aquéllos cuyo arrendamien-
to este prohibido por la ley. Pueden serlo las cosas y los
derechos, si es que éstos pueden producir una ventaja econó-
mica al arrendador: en cambio, no pueden serlo las cosas no
determinadas o no determinables y las cosas que esten fuera-
de comercio. En este caso el arrendamiento sería inexistente,
a diferencia de los arrendamientos que violan prohibiciones,
que solo son nulos generalmente de nulidad absoluta. (artículo
2225, párrafo no. y 2403 al 2405 del Código Civil).

Artículo 2225 . "La ilicitud en el objeto, en el fin o
en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya

ya relativa según lo disponga la ley" (15)

Los artículos 2404 y 2405, nos hablan de las prohibiciones que impone la ley a los empleados públicos, magistrados funcionarios y jueces que no pueden tomar en arrendamiento bienes del Estado en los cuales intervengan o administren.

3.- ELEMENTOS DE VALIDEZ.

a).CAPACIDAD.

Dispone el artículo 1798 del Código Civil .

Art. 1798.- "Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley" (16).

Analizando éste artículo podemos decir que una cosa es capacidad y otra legitimidad. La capacidad para dar en arrendamiento se encuentra en toda persona mayor de edad con todas sus facultades, y en los menores de edad emancipados respecto de bienes muebles e inmuebles. En cambio la legitimación para arrendar la tiene el propietario, los que por contrato tengan el uso y goce de un bien siempre que estén autorizados para dar en arrendamiento ; los que por virtud de un derecho real estén autorizados para conceder el uso y goce a otra persona el bien de que se trata y, finalmente, están autorizados

(15).- Rojina Villegas Rafael. Op. cit. pags. 220-221

(16).- Código Civil para el Distrito Federal en materia común. y para toda la República en materia federal, de 1928.

por la ley los administradores de bienes ajenos.

b) LA FORMA.

El artículo 1832 del Código Civil vigente reglamenta:

Art. 1832.- "En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que parezca que quiso obligarse, sin que para la validéz del contrato se requiera formalidades determinadas fuera de los casos designados por la ley". (17)

Por eso, cuando la ley exige determinada forma para celebrar un contrato, mientras este no revista de esa forma no -- será válido, salvo disposición en contrario . Ahora bien, el contrato de arrendamiento es generalmente un contrato formal y excepcionalmente consensual, lo que ocurre cuando el monto de la renta anual no pase de cien pesos moneda nacional (en -- cuyo caso bastaría la manifestación verbal del consentimiento). Cuando excede de esa cantidad, el contrato es formal y es suficiente otorgarlo en documento privado ; pero tratándose de fincas rústicas, cuando el monto de la renta anual pasa de cinco mil pesos, debe otorgarse en escritura pública .

Art. 2406.- "El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos mensuales" (18)

(17).- Ibid. p.

(18).- Ibid. p.

Art. 2407.- " Si el precio fuere rústico y la renta pasa de cinco mil pesos anuales el contratose otorgará en escritura pública". (19)

(19).- Ibid. p.

4.- REGULACION LEGAL DEL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO DE 1928.

a) SUJETOS.

El Código Civil vigente no define propiamente al arrendamiento, sino se limita a decir cuando lo hay:

Art. 2398.- "Hay arrendamiento cuando las dos partes - contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. Las partes de que habla nuestra ley, son las que se denominan, por un lado "arrendador", o sea el que dé en uso o goce en forma temporal una cosa (ya sea un bien inmueble del cual es el propietario o no siéndolo siempre y cuando esté facultado para celebrar dicho acto, y del cual obtendrá un precio cierto y determinado por el tiempo en que se pacte dicho arrendamiento), y, por otro, el "arrendatario", aquella persona que por ese goce o uso pague un precio cierto y determinado. Aunque nuestro Código establece la opción en que ese precio pueda consistir en una suma de dinero o en cualquier cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada (artículo 2399), en la práctica casi siempre se pacta que la renta sea en numerario.

Por lo tanto, los sujetos en el contrato de arrendamiento siempre serán un arrendador y un arrendatario, debiendo ser estas personas, como lo

establece el artículo 2401 del Código Civil que son capaces para contratar:

Artículo 2401.- " El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya - en virtud de la autorización del dueño ya por disposición de la ley".

Y el Artículo 2403.- Establece, "No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios". Es decir que pueden dar en arrendamiento los dueños de las fincas, aquellos que no lo sean, pero siempre y cuando estén autorizados por el propietario o por disposición de la ley (2).

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

De acuerdo con el artículo 2412 del Código Civil vigente, el arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

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

2.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones --

(2).- Código Civil de 1928, Ob . Cit. p. 417

necesarias .

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

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

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

El arrendador es responsable de los vicios de la cosa arrendada , que impidan su uso, en cuyo caso el arrendatario puede pedir la disminución del importe de la renta, o si lo prefiere, la rescisión del contrato de arrendamiento, existiendo la salvedad de que se pruebe que tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato , de los vicios o defectos de la cosa arrendada.

Además el arrendador tiene el deber de devolver al arrendatario el salvo que resulte a favor de este, al concluir el contrato de arrendamiento .

Ahora bien, como lo establece el artículo 2423 del Código Civil:

Artículo 2423.- " Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario :

I.- Si en el contrato, o posteriormente, la autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas ;

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

III.- Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, dá el arrendador por concluido el arrendamiento." (2).-

Por otra parte el arrendador podrá pedir la rescisión del contrato de acuerdo con lo establecido 2489 de la cita ley:

Artículo 2489.- " El arrendador puede exigir la rescisión del contrato :

I.- Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454;

II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425;

III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480." (2)

(2).- Código Civil vigente de 1928 Ob cit. p. 419

(22).- Ibid. p. 430

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

El contrato de arrendamiento por su caracter bilateral, crea obligaciones recíprocas para los contratantes. Es así como tratándose del arrendatario, existen obligaciones expresas, pues de acuerdo con el artículo 2425 del Código Civil - vigente :

Artículo 2425.- "El arrendatario está obligado:

- I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos
- II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia , la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios;
- III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza o destino de ella." (3)

Estando obligado a pagar la renta desde el día que recibe la cosa arrendada objeto del contrato, excepto que la voluntad de las partes contratantes hubiese quedado plasmada en el arrendamiento en términos diferentes.

El arrendatario debe pagar el precio del arrendamiento - determinado, cierto y en dinero o cualquier otro equivalente, al arrendador en la forma y tiempo convenidos en el contrato,

(23) Ibid. p. 420.

y a falta de convenio en la casa habitación o despacho del arrendatario. El arrendatario está obligado a cumplir el importe de la renta, precisamente hasta el último día que ocupe el bien inmueble, materia del contrato.

Nuestro Código Civil vigente hace referencia a la forma como pagará el arrendatario el precio del arrendamiento y especialmente a los frutos, punto que no tocaremos, toda vez que en el Distrito Federal tratándose de predios urbanos, dicho precio no es pagado precisamente en esa forma, sino en moneda corriente.

Al arrendatario le asiste el derecho de no pagar la renta en caso de impedimento de uso por el tiempo que dure éste, pero si el impedimento solo afectare parte del bien en arrendamiento, puede pedir la reducción del importe de la renta, o ponerse de acuerdo con el arrendador y dar por rescindido el respectivo contrato. La ley no les permite renunciar a estos derechos que la misma les concede, o sea que es irrenunciable el derecho de pedir reducción en la renta, protegiéndole también la ley si la privación del uso proviene de evicción y si el arrendador procedió de mala fe.

En caso de que llegara a incendiarse el bien materia del contrato, dado en arrendamiento, es responsable de los daños

el arrendatario , excepción hecha cuando el incendio tuviere lugar por caso fortuito o fuerza mayor, o por vicio en la construcción, por lo que en este caso no es responsable . Tratándose de varios arrendatarios, estos son responsables y deben pagar los daños y perjuicios ocasionados no sólo al propietario, sino a los terceros, y dicha responsabilidad esté en relación directa con el precio del importe de la renta, situación en la que pueden intervenir peritos, para dictaminar respecto de los daños, pero dejarían de tener responsabilidad, siempre y cuando puedan probar que no fueron los causantes -- del siniestro. Esta responsabilidad, también la soporta el arrendador, cuando ocupe parte del inmueble arrendado, como por ejemplo, en caso de que hubiere algún departamento en un edificio de su propiedad, en cuyo edificio haya además inquilinos.

Cuando el arrendatario estableciere alguna industria peligrosa en el bien arrendado, debe asegurarlo contra los riesgos probables de acuerdo con la industria de que se trate, poniendo así a salvo los intereses del propietario, pero en ningún momento podrá usar la cosa materia del contrato, para fin distinto de aquél para el cuál fué tomado en arrendamiento ya que se hace responsable de los daños y perjuicios que con tal

activo se le ocasionen .

El arrendatario al entregar el objeto materia del contrato al arrendador, está obligado a devolverlo con todas -- sus pertenencias de acuerdo con la descripción de las partes o simplemente en buen estado, si ~~m~~ ^{hay} descripción.

Entre las obligaciones del arrendatario está, precisamente, la de hacer reparación al inmueble que le fue dado en arrendamiento, de aquellos deterioros de poca importancia.

El arrendatario tiene derecho si por causa de reparaciones pierde el uso total o parcial de la cosa, a pedir la reducción en el importe del precio de la renta, en relación -- al daño ocasionado, o bien la rescisión del contrato de arrendamiento cuando la pérdida fuere parcial, si la reparación -- durara más de dos meses, o cuando la pérdida fuere total. Si no hace uso del derecho, el contrato continúa igual una vez terminadas las reparaciones.

Si un mismo bien se ha dado en arrendamiento a varias -- personas, prevalece el contrato que se haya celebrado primero, y si esto no fuere posible de precisar, será preferida -- la persona que esté en posesión del bien, excepto que el -- arrendamiento deba ser inscrito en el Registro Público, en --

cuyo caso valdrá el que se encuentre inscrito.

El arrendatario también tiene el derecho de prelación - en el arrendamiento, cuando este ha durado más de cinco años y efectuado mejoras de importancia en la finca arrendada; goza también del derecho del tanto, si el propietario quiere - vender la finca arrendada.

En caso de que el arrendador, se oponga al subarriendo, sin motivo fundado, puede el arrendatario exigir al primero - el pago de los daños y perjuicios que por la negativa se le - ocasionen. Si el usufructuario no manifiesta su calidad de - tal al celebrar el contrato de arrendamiento y el propietario exige la desocupación al consolidarse la propiedad por haber - concluido el usufructo, muy diferente situación en casos en - se consolida la propiedad con el usufructo, bien sea que tra - te de predios rústicos o de predios urbanos.

d) BIENES QUE PUEJEN DARSE EN ARRENDAMIENTO.

Se hizo mención al tema materia de éste rubro al tratar - el "objeto del arrendamiento", (punto número dos del presente - capítulo), haciéndose referencia al artículo 2400 del Código - Civil vigente, el cuál es muy claro.

Art. 2400.- " Son susceptibles de arrendamiento todos - los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquéllos

que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente - personales" (24).

Por lo anterior no se pueden dar en arrendamiento aquellos bienes que se consumen por el primer uso, a no ser que se altere el destino natural del bien y se le dé otra aplicación. Aunque en la ley no se hace la aclaración procedente con relación al arrendamiento, si se dice respecto al comodato, en el artículo 2498, que consideramos de aplicación analógica.

En el Distrito Federal, son susceptibles de darse y tomarse en arrendamiento todos los bienes o cosas que al sujetarlas al uso no son destructibles; por lo tanto, como el estudio a que nos referimos trata en forma específica a los bienes inmuebles, para los efectos de lo dispuesto por la ley los bienes inmuebles ubicados dentro de los límites del Distrito Federal, que estén en condiciones de habitabilidad o uso, pueden ser materia del contrato de arrendamiento.

e) TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento puede terminar: artículo 2483.

- I. - Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para lo que la cosa fué arrendada.

(24) .- Código Civil vigente 1928, Op. cit. p. 415.

- II. - Por convenio expreso
- III.- Por nulidad
- IV .- Por rescisión
- V .- Por confusión
- VI .- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada , en caso fortuito o fuerza mayor.
- VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.
- VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento" (25)

El contrato de arrendamiento concluye sin desahucio si se hace por tiempo determinado, ya que el indeterminado puede concluir a voluntad de cualquiera de las partes.

Vencido el término del contrato, el inquilino tiene derecho a que se prorrogue el contrato por un año mas, una sola vez, si está al corriente en el pago de las rentas: el arrendador podrá aumentar la renta hasta en un 10% cuando, si demuestra que las rentas han sufrido alza después de celebrado el contrato .Se exceptúan de cumplir esta obligación, los propietarios que pretendan habitar su casa o cultivar su finca.

Si concluido el contrato el arrendatario continúa ocupando sin oposición, aquél se considera prorrogado, por un año, - si el predio es rústico y si es urbano por tiempo indefinido,

(25).- Ibid. p. 429

con la misma renta.

En los casos de prórroga expresa o presunta, cesan las obligaciones de tercero dados en garantía de incumplimiento del contrato, salvo pacto en contrario.

Ya se dijo antes , (en todo esto hay una jurisprudencia muy importante), que a la letra dice:

"ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE.- Los requisitos esenciales para que opere - la tácita reconducción según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, son: La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, - después del vencimiento del contrato y a falta - de oposición del arrendador . La ley no precisa el plazo dentro del cuál deba llevarse a cabo la oposición, por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente el de diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato. Sexta época, Cuarta parte: VOL. XXIV, Pág. 87 A.D. 2603/88 Amparo Directo. Joyería Ea Palma, S.A. de R.L.- Unanimidad de 4 votos. VOL XXVI. Pág. 49 A.D. 6044/58, Manuel Guerrero. 5 votos. VOL XXXV, Pág. 38. A.D. 926/59. Justo Hernández Orozco. 5 votos. -- 5 votos VOL XXXVII. Pág 36. A.D. 7539/59 .David de J. Jiménez. Unanimidad de 4 votos. Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del semanario Judicial de la Federación. 4a. parte, Tercera Sala.- Pág. 288." - - - - -

En cuanto a la terminación del arrendamiento por las demás causas citadas en la ley, tales como evicción, nulidad, -

destrucción de la cosa, expropiación etc., vienen siendo situaciones extrañas o no previstas a la celebración del contrato, por lo que opino en éste caso no es de amplio estudio, como en la situación de que hemos hablado; es decir por haberse cumplido el plazo. Considero que es el de la mayor importancia la cuestión relativa a la fijación del plazo en virtud -- que en el Distrito Federal al momento de celebrar el contrato es uno de los requisitos que se toman muy en cuenta, ya que -- la gran población de la capital y la crisis económica, hacen de dicho plazo algo trascendente, en virtud del incremento que constantemente sufren, por lo que en la actualidad ya no es posible contratar un bien o casa habitación por más de un año.

CAPITULO TERCERO.

LA TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO EXTRANJERO:

1.- DERECHO FRANCÉS:

El Derecho Francés en sus normas procesales, que también se derivan del Derecho Romano, toma a su cargo la preocupación que el común denominador priva en gran número de países civilizados y para este estudio consultamos a los tratadistas que con mejor acierto abordan sobre esta materia; entre los cuales tenemos a los hermanos Masseaud y Louis Josserand.

El arrendamiento en el Derecho Francés se define de la siguiente manera:

"El arrendamiento de las cosas es un contrato en virtud del cual una persona, llamada arrendador, se compromete a procurar a otra persona llamada arrendatario, el goce temporal de una cosa mediante un precio (alquiler o renta), que el arrendatario se compromete a pagarle" (26).

Así tenemos que al arrendamiento es un contrato consensual, es decir que se forma por el consentimiento de las partes, y dicho contrato puede celebrarse por escrito o verbal-

(26).- Louis Josserand, Tomo II, Contratos. Trad. por Santiago Cunchillas y Materola, Ed. Jurídica, Buenos Aires, 1951. pag.

mente.

En cuanto al tiempo el Derecho Francés reglamentaba que si el contrato se celebraba por mas de dieciocho años, éste debería constar por escrito. En caso de que el arrendamiento se haya celebrado verbalmente y llegase a existir mala fe por parte del arrendatario de no reconocer dicho pacto, el contrato se podía comprobar por medio de :

- a).- El juramento hecho por parte del arrendador.
- b).- Por la confesión del arrendatario, la cuál podía ser provocada por el interrogatorio que el arrendador hiciera a quel , sobre hechos propios del arrendamiento, y
- c).- Por la ejecución del contrato de arrendamiento.

El Derecho Francés distinguió dos formas de arrendamiento y a las que llamó de administración o de pura administración: Siendo el arrendamiento de administración, cuando éste se haya celebrado de nueve a dieciocho años. Y el arrendamiento de pura administración celebrado hasta nueve años.

En caso de tratarse de derechos de menores emancipados - la ley prohíbe a los administradores de fortuna ajena, que celebren arrendamientos por el mayor tiempo permitido es de -

cir el de dieciocho años, y en caso que estos llegase a celebrarse los mismos se reducirían al tiempo de nueve años.

Cuando el arrendamiento se celebra por mas de dieciocho años se considera como una verdadera carga para el inmueble.

El Derecho Francés, considera también al arrendamiento - como un contrato sucesivo de ejecución continua, ya que a cada instante el arrendador debe asegurar el goce de la cosa arrendada al arrendatario el cual está obligado a pagar el precio - pactado en las épocas convenidas de dicho contrato.

El arrendamiento de inmuebles, entra en la categoría de actos celebrados "intuitu personas", por lo que se refiere - al arrendatario, cuya personalidad desempeña un papel determinante en la operación.

VALIDEZ Y EFICACIA DEL ARRENDAMIENTO.

Las condiciones requeridas para la validez y eficacia - del arrendamiento son las siguientes:

- a.- La forma (y a la prueba)
 - b.- La capacidad de las partes
 - c.- La cosa arrendada.
-

d.- El precio (alquiler o renta)

e.- La duración del arrendamiento.

A) FORMA DEL ARRENDAMIENTO.

El contrato de arrendamiento es consensual y se forma por el consentimiento de las partes el cual no siempre debe ser por escrito ya que dicho contrato puede ser en forma verbal.

B) CAPACIDAD DE LAS PARTES:

El arrendador tiene capacidad para arrendar, ya sea por naturaleza o porque así se lo permita la ley. Y como hemos visto anteriormente la capacidad de arrendatario es exclusiva toda vez que para éste es un acto personalísimo.

En cuanto a los inmuebles pertenecientes a una mujer en régimen dotal, dichos bienes no pueden darse en arrendamiento por mas de nueve años sino con la autorización del Tribunal .

C) LA COSA ARRENDADA.

Se puede arrendar toda clase de bienes muebles e inmuebles, y no es necesario que el arrendador sea propietario de la cosa materia del arrendamiento, porque es sabido que este

contrato no tiende a desplazar la propiedad, puesto que un simple detentador puede dar un inmueble en arrendamiento. - Por lo que tal situación no impide que el arrendamiento de cosa ajena sea nulo.

D) EL PRECIO, ALQUILER O RENTA.

En el arrendamiento es necesario establecer un precio, y el cual debe existir verdaderamente y que sea serio, ya que si el goce del inmueble sea concedido por una suma irrisoria, se considera que no hay arrendamiento sino un préstamo gratuito o comodato. En caso de haber contienda sobre el precio de un arrendamiento, pactado en forma verbal y cuya ejecución ya comenzó, la prueba de éste ser hará valer por el recibo de dicho contrato si se ha expedido alguno o si no por el juramento del arrendador al respecto; sin embargo el arrendatario - puede sustraerse a éste último medio de prueba exigiendo una estimación de peritos cuyos gastos serán a su cargo, a menos que dicha estimación exceda al precio que el había declarado.

E) DURACION DEL ARRENDAMIENTO.

Las partes tienen toda la libertad para fijar la duración del arrendamiento hasta el límite de noventa y nueve --

años y en caso de que los arrendamientos se llegasen a pactar por mayor tiempo los mismos estarían afectados de nulidad.

Si el arrendamiento se celebra por vida podía recaer - sobre varias personas el límite de tres generaciones. El -- arrendamiento celebrado sobre un fundo rural sin escrito ,se supone que fué pactado por el tiempo necesario para que el - arrendatario recolecte todos los frutos de la heredad arrendada. Mientras que el arrendamiento de un bien urbano en - los mismos términos se prolonga hasta en tanto cualquiera de las partes lo quiere dar por terminado, observando los plazos fijados de los usos locales con relación a dichos contratos.

DELIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Como principales son las siguientes:

- a.- Entregar la cosa en buen estado; para que fué arrendada.
 - b.- A conservar la cosa en buen estado.
 - c.- Garantizar el goce pacífico de la cosa al arrendatario.
 - d.- Responder sobre los vicios ocultos que la finca pudie se tener, posteriormente al momento de la celebración del arrendamiento.
-

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

El arrendatario tiene las siguientes obligaciones:

- a.- Pagar los alquileres o rentas en el tiempo y forma convenidas.
- b.- Usar de la cosa como un buen padre de familia y conforme a los destinos de la misma.
- c.- Velar por la conservación de la cosa arrendada.
- d.- Restituir la cosa arrendada conforme a lo pactado en el arrendamiento.
- e.- Introducir a la finca arrendada bienes muebles suficientes que sirvan para responder al pago del alquiler en caso de incumplimiento, estando plenamente de acuerdo el arrendatario en que el arrendador tiene el privilegio sobre dichos muebles.

EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO:

El contrato de arrendamiento puede extinguirse por las siguientes causas:

- a.- Por el incumplimiento del término pactado en el contrato.
 - b.- Por la pérdida del inmueble la cual puede ser parcial o total.
 - c.- Por incumplimiento de las obligaciones pactadas --
-

en el contrato por cualquiera de las partes.

EFFECTOS DE LA EXTINCION.

A la expiración del arrendamiento, el arrendador puede exigir la salidad o marcha del inquilino sin embargo cuando el arrendamiento se ha pactado por una duración determinada y si el inquilino permanece en la finca sin oposición del arrendador, opera lo que se llama "la tácita reconducción". Es decir que a partir de ese momento existe un nuevo contrato de arrendamiento con las mismas condiciones que el anterior salvo en la duración, ya que ahorase trata de un arrendamiento por tiempo indeterminado.

También se consideró por el Derecho Francés como efecto de extinción : La renovación del arrendamiento, la cual operaba cuando dicho contrato llegaba a su fin, las partes tienen la obligación de darlo por terminado o renovarlo, por lo que el arrendador no podía rehusarse a este derecho que tenía el inquilino cuando dicho contrato se tratase de locales para uso comercial, industrial o artesano.

DERECHO ITALIANO.

En el Derecho Italiano , el contrato de arrendamiento -

recibe el nombre de contrato de locación o locación conductiva, y el cual se divide en locación de cosas y locación de obras, ofreciendo una doctrina general aplicable a la locación de predios rústicos o urbanos.

"La locación de una casa habitación podía pactarse por toda la vida del inquilino y dos años después de su muerte como tiempo máximo, pero al considerarse que dicha duración venía a ser una carga o gravamen para el inmueble existieron -- algunas normas coactivas, las cuales reglamentaban que los arrendamientos no podían celebrarse por más de treinta años" (27)

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

El arrendador tenía como obligaciones principales las de:

- a.- Entregar al arrendatario, la cosa arrendada en buen estado de mantenimiento.
- b.- Mantener la cosa en estado de servir para el uso convenido.
- c.- Garantizar al arrendatario el goce pacífico de la cosa arrendada durante el arrendamiento.
- d.- A responder de los vicios y defectos ocultos de la cosa arrendada.

El arrendador debe realizar durante el arrendamiento, -

(27).- Francisco Messineo, Manual de Derecho Civil Comercial, Trad. de Santiago S. Mileno, América. Buenos Aires 1952

todas las reparaciones necesarias, excepto las de pequeño mantenimiento las cuales corren por cuenta del arrendatario; en caso de que la cosa arrendada tenga necesidad de reparaciones que no estén a cargo del arrendatario, este está obligado a dar aviso de ellas al arrendador, pero si se trata de reparaciones urgentes el arrendatario puede realizarlas directamente con el reembolso correspondiente por parte del arrendador.

OBLIGACIONES DEL INQUILINO O CONDUCTOR:

El inquilino tiene las siguientes obligaciones:

- a.- Servirse de la cosa arrendada conforme al uso para el que fué pactada en el contrato.
- b.- Pagar el precio pactado en los plazos acordados para ello en el arrendamiento.
- c.- A conservar la cosa con la diligencia de un buen padre de familia.

Por consiguiente el arrendatario está obligado a restituir al arrendador la cosa en el estado que la recibió de conformidad a la descripción que se haya hecho por las partes, salvo destrucción total o deterioro por vejez o fuerza mayor inherentes a dicha cosa. A falta de descripción, se presume

que el arrendatario recibió la cosa en buen estado de mantenimiento.

En general el arrendatario o conductor tiene sobre la cosa arrendada un derecho de uso o disfrute personal y no real y el cual es oponible a terceros adquirentes de la cosa siempre y cuando el contrato se haya celebrado con anterioridad a la venta.

La legislación moderna sobre arrendamientos del Derecho Italiano, establece que el arrendatario que haya hecho mejoras a la cosa arrendada no tiene derecho a indemnización salvo pacto en contrario con el arrendador.

Cuando el arrendatario ha realizado alguna obra sobre la cosa arrendada al terminar el arrendamiento tiene el derecho a quitarla siempre y cuando no se deteriore la cosa arrendada, y en caso de que el arrendador opte por retener dichas construcciones pagará al arrendatario, una indemnización que será igual a la suma menor entre el importe de los gastos y el valor de las agregaciones en el momento de la entrega.

El arrendatario puede subarrendar o ceder el alquiler salvo pacto en contrario y en caso de que llegase a presentar el subarriendo la única relación sería entre el arrendatario y el subarrendatario.

Una de las modalidades del arrendamiento en el Derecho Francés no es la existencia de éste sin determinación de tiempo y el cual opera cuando el arrendador ha entregado la cosa materia del contrato al arrendatario sin que se haya fijado el día en que deba terminar el mismo, y si tal arrendamiento se refiere a locales para ejercicio de una profesión, industria o comercio se presume que la duración de dicho contrato es por un año. Pero si se trata de habitaciones o departamentos -- amueblados se entiende que la duración del contrato tendrá -- una vigencia ajustada a la unidad de tiempo en función del -- precio del alquiler.

El arrendamiento por tiempo expresamente determinado llega a su fin el día prefijado sin que sea necesario para ello el despido.

En el Derecho Italiano al igual que nuestro derecho civil como más tarde veremos opera la renovación tácita del arrendamiento siempre y cuando al terminar el plazo fijado en el contrato el arrendatario continúa ocupando la localidad arrendada sin oposición por parte del arrendador y en tal caso el nuevo contrato viene a ser por tiempo indeterminado.

Hemos visto que el contrato de arrendamiento puede oponerse a terceros adquirentes de la cosa arrendada, si el contra-

to en cuestión es anterior a la enajenación de la cosa, pero si el arrendamiento no puede demostrarse que tenga fecha cierta aún cuando sea anterior a dicha enajenación, el adquirente no está obligado a respetar los términos del contrato sino - por la duración regida en cada momento, como lo establecen - las normas legales aplicables a los arrendamientos por tiempo indeterminado. Ahora bien, si en el contrato de arrendamiento se estipula que el mismo podía resolverse al momento de la enajenación, el adquirente podía optar por solicitar la desocupación de dicha localidad y en caso de que el inquilino siguiera ocupando la localidad en cuestión el adquirente al pretender la desocupación está obligado a respetar los términos legales de uso local o de la costumbre para poder - desahuciar al inquilino.

3.- DERECHO ALEMÁN .

El Derecho Alemán reglamentaba al contrato de arrendamiento de la siguiente manera:

"Arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes se obliga a la concesión del uso de un objeto, a la prestación de un trabajo o a producir un resultado a consecuencia del mismo, y la otra parte se obliga a una contraprestación -- en metálico" (29)

En el Derecho Alemán el contrato de arrendamiento tomó las mismas formas que el Derecho Romano, es decir que el mismo se identificó como "locatio conductio" (rei, operarum, operarum, operaris). El código civil alemán trata los contratos de servicios y de obras como tipos contractuales independientes, y también de acuerdo con las legislaciones modernas, la "locatio conductio rei", se subdivide en arrendamiento de uso (miete) y arrendamiento de uso y disfrute (pacht). El arrendamiento de uso se refiere únicamente a las cosas en las que se otorga sólo el uso de la misma, y el arrendamiento de uso y disfrute se refiere a las cosas y derechos que se tienen sobre las mismas, es decir que se otorge además del uso el goce de los frutos, por ejemplo el derecho de caza y pesca, de mi

(29).- Ludwig Enneccerus, Kipp y Wolff, Tratado de Derecho Civil, Tomo II, Derecho de Obligaciones, Ed. Bosch, Barcelona 1935.

nas, de gabelas y al paso por los puentes.

En el contrato de arrendamiento de uso, el arrendador - se obliga a garantizar el uso de la cosa durante el tiempo - del arriendo, y el arrendatario, se obliga a cubrir una con-
traprestación de cualquier clase.

Pueden ser objeto del arrendamiento de uso, las cosas - muebles no consumibles, los inmuebles destinados a viviendas y locales. En este tipo de arriendo la cosa podía determinar se por su género y en tal caso la misma era tomada por su ca-
lidad apta para el uso pactado.

El arrendamiento de uso, es un contrato oneroso que por esta cualidad se diferencia del comodato. La merced como he-
mos visto del arrendamiento, en el Derecho Romano tenía que-
ser en dinero, en cambio en el Derecho Alemán dicha merced o
contraprestación podía ser de cualquier cosa.

En el arrendamiento de uso existe una relación jurídico -
obligatoria entre los contratantes; que cuando dicho contrato
se celebra respecto de cosas muebles no es necesaria forma al-
guna, pero tratándose de fincas y locales habitables si di-
cho contrato se celebra por más de un año o por un tiempo in-
determinado es necesario que el mismo se haga por escrito.

En el Bercecho Alemán para proteger a los arrendatarios y para combatir la escases de vivienda se dictaron numerosos decretos y leyes de carácter transitorio que en gran parte cercenan directamente las normas del arrendamiento y las de la propiedad, los cuales iban encaminados a la protección del arrendatario y sobre todo fijando precios fijos en los alquileres, siempre y cuando no se lesionara el contrato de arrendamiento. Tal fué el caso de la Ley del Reich del 24 de marzo de 1922 y la Ley del Primero de junio de 1923.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

- a.- Proporcionar al arrendatario la cosa en estado adecuado para el uso convenido y conservándola en ese estado mientras dure el arrendamiento, estando obligado a responder de las reparaciones necesarias que el inquilino irá efectuando sobre la cosa para dicha conservación.
- b.- Conceder y garantizar el uso permanente de la cosa arrendada al arrendatario.
- c.- Responder por los vicios ocultos de la cosa, subsanando todos los vicios que impidan o la menoscaben para el uso convenido.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

- a.- A recibir la cosa arrendada siendo su deber cuidar la, del modo y extensión determinados en el contrato.
- b.- A pagar el precio del alquiler en el término y forma convenidos con el arrendador.
- c.- A no subarrendar o dejar el uso de la cosa arrendada a un tercero, salvo pacto en contrario con el arrendador.
- d.- A responder de los daños y perjuicios que se originen por negligencia de no avisar al arrendador con el tiempo necesario el peligro inminente que amenazaba la cosa.
- f.- A permitir que las personas que deseen arrendar el local o vivienda lo visiten en momentos adecuados, de una manera que no se perjudique el uso de la misma, siempre y cuando el vencimiento del contrato esté próximo.

En cuanto a la forma del pago del alquiler se considera que si no se convino en forma expresa o tácita este deberá de pagarse al final del arrendamiento, pero si el alquiler está calculado por períodos, por ejemplo por meses o semanas el precio se pagará al final de cada uno de éstos períodos. El alquiler de fincas, casas y otros locales que no tengan época para efectuar el pago, éste deberá efectuarse después

del transcurso de cada uno de los trimestres del calendario.

Una vez celebrado el contrato de arrendamiento y si el arrendatario no ejerce su derecho de usar la cosa por alguna razón personal (enfermedad, movilización de ciudad o servicio militar), tendrá que pagar al arrendador el precio del alquiler pactado en el tiempo convenido. Si durante dos plazos consecutivos el arrendatario incurre en mora por falta de pago total o parcial del alquiler, el arrendador puede denunciar la terminación del contrato sin sujetarse al término del mismo, pero este derecho del arrendador desaparece si el arrendatario satisface el alquiler relativo a ambos plazos antes de la denuncia; en caso de existir dicha denuncia el arrendatario podía liberarse de su deuda pagando el alquiler adeudado más una compensación a beneficio del arrendador.

Una vez terminada la relación del arrendamiento, el arrendatario tiene la obligación de devolver la cosa en el estado que la recibió salvo con los deterioros causados por el uso o por el transcurso del tiempo. En caso de que el arrendatario haya cedido el uso de la cosa arrendada a un tercero, es decir que la haya subarrendado, el derecho que el arrendador tiene a la restitución se dirige también entre el subarrendatario o sea que ambos responden solidaria

mente de la devolución, Ahora bien, en caso de haberse efectuado en la cosa arrendada gastos de conservación, ya sean efectuados por el arrendatario o subarrendatario, al término de dicho arrendamiento ambos tienen el derecho de retención de la cosa hasta en tanto el arrendador cubra dichos gastos.

Si el arrendatario no devuelve la cosa arrendada después de terminado el arrendamiento, el arrendador puede exigir en concepto de indemnización el pago del alquiler relativo al tiempo del retraso, aunque no haya mediado culpa del arrendatario.

TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento puede terminar por haberse cumplido el término pactado en el contrato, y en caso de no haberse fijado un término preciso éste se puede concluir mediante la denuncia que haga el arrendador, según los usos locales, siempre y cuando se trate de las siguientes causas:

a.- Si se trata de fincas, viviendas o locales la denuncia sólo es admisible por regla general al final de un trimestre del calendario, la cual debe de hacerse a más tardar el tercer día hábil del siguiente trimestre; si el alquiler-

se pactó por meses, la denuncia es admisible al final de todos los meses del calendario y ésta a de hacerse a más tardar el día quince del mes siguiente; si el alquiler es semanal - la denuncia es procedente al final de cada semana del calendario debiéndose hacer a más tardar el primer día hábil de la semana siguiente; si el alquiler es diario la denuncia es procente por todos los días.

Si el contrato del arrendamiento se celebra por mas de -- treinta años, puede ser denunciado para su terminación después de éste tiempo por cualquiera de las partes, observando el - plazo legal según la forma del pago de dicho alquiler . La denuncia no es admisible si el contrato ha sido celebrado por - toda la vida del arrendador o del arrendatario, Esta disposición se opone por razones de economía política a los arrendamientos hereditarios. En este caso y si fallece el arrendatario el arrendador está facultado para denunciar el término del arrendamiento al heredero de aquél.

Si el arrendamiento ha terminado por el transcurso del - tiempo pactado o por denuncia y si el arrendatario continúa - en el uso de la cosa esta relación se considera como prórroga del mismo por tiempo indefinido, es decir que se establece la presunción "juris et de jure" esto es que las partes ha prorro

gado el contrato de arrendamiento por tiempo indefinido.

Según el derecho común es una relación meramente obligatoria entre sus contratantes y sus herederos; es decir que la enajenación de la cosa arrendada no tiene influencia alguna sobre el arrendamiento, pero en la práctica se dá el caso que el adquirente de la cosa arrendada en virtud de su derecho real obtenido puede exigir al arrendatario la entrega de dicha cosa.

4.- DERECHO ESPAÑOL .

Como nos dice el maestro Clemente Valverde, "que el contrato es tan antiguo como la misma propiedad privada y prueba de ello es que éste existe en todos los pueblos en la misma época en que aquella se instituyó y el cual tuvo su evolución hasta verse como un contrato independiente" (30).

El Derecho Español reglamentaba al arrendamiento de la siguiente manera:

"El arrendamiento puede ser de cosas, de obras o de servicios; por el cual una de las partes llamada arrendador se compromete al procurar el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar un servicio a la otra llamada arrendatario, quién se obliga a pagar un precio por adquirir el uso de la cosa, de-

(30).- C.fr. Clemente Diego Valverde, Derecho y Obligaciones Tomo III, Pags. 267-268.

recho a la obra u obtener el servicio" (31)

El arrendamiento es un contrato de:

a.- Carácter consensual, ya que se trata de un contrato que se perfecciona por el mero consentimiento de las partes y el cual puede celebrarse por escrito o verbalmente .

b.- Bilateral, ya que las obligaciones del arrendador y arrendatario son recíprocas y correlativas respecto de la cosa arrendada.

c.- Oneroso, ya que todo arrendamiento produce una utilidad para el arrendador en base al precio fijado en el mismo.

El Derecho Español Moderno, solo reglamentaba los arrendamientos temporales, ya que los perpetuos constituían lo que podría ser una enajenación.

ELEMENTOS ESENCIALES DEL ARRENDAMIENTO.

a.- Un precio cierto, que se fije en relación al tiempo de la duración del contrato, a diferencia de lo que sucede en el contrato de aparcería, en el cual, el precio es proporcional a la cantidad de los frutos que la cosa produzca.

b.- Duración temporal, es decir que por su misma natura-

((31).- *Ibid.* p. 268.

leza el contrato de arrendamiento debe estipularse un término" (32).

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

- a.- Entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato, con todos los accesorios de la misma que sean necesarios para su uso ordinario.
- b.- A realizar durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias, a fin de conservar la cosa en estado de servir para el uso convenido.
- c.- A no variar la forma de la cosa arrendada ni a estorbar al arrendatario en el goce pacífico de la cosa.
- d.- A responder de los vicios o defectos de la cosa arrendada.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

- a.- Pagar el precio, merced o renta en el tiempo y forma convenidos. en caso de no haberse pactado lugar de pago este se hará donde exista la cosa al tiempo de constituirse la obligación, en cualquier otro caso en el domicilio del deudor; y en cuanto al tiempo se tomará como referencia las costumbres del lugar.
- b.- A no variar la forma de la cosa arrendada. Pudiendo modificarla con tal de que no estorbe ni contraríe el uso y destino de la misma, siempre y cuando exista consentimiento por parte del arrendador.
- c.- Poner en conocimiento del arrendador en menor plazo posible, toda usurpación o novedad dañosa que un -

(32).- José Castan Tobeñas, Derecho Civil Español Común y Federal, Derecho de Obligaciones. Tomo IV, ed.4a. Ed. - Reus, Madrid 1952, p. 220

tercero haya realizado o abiertamente prepare sobre la cosa arrendada.

d.- A poner en conocimiento del dueño con la misma urgencia, la necesidad de realizar las reparaciones urgentes de la cosa. En caso de no realizar dicho aviso, el arrendatario es responsable de los daños y perjuicios que se ocasionen a la cosa arrendada, En caso de reparación urgente si la misma dura mas de cuarenta días debe disminuirse el precio del arriendo a proporción del tiempo y de la parte de la finca de que el arrendatario se vea privado; si la obra es de tal naturaleza que haga inhabitable la parte que el arrendatario y su familia necesitan para su habitación esta puede rescindir el contrato.

e).-A devolver la finca tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o menoscabado por el transcurso del tiempo o caso fortuito. A falta de descripción del estado de la finca al momento de celebrarse el arrendamiento, la ley presume que el arrendatario la recibió en buen estado de servir, salvo prueba en contrario.

DERECHOS DEL ARRENDADOR:

1.- Desahuciar judicialmente al arrendatario de la finca arrendada por las siguientes causas:

a .- por haber expirado el término convencional -

del arrendamiento .

b.- Por falta de pago del precio convenido

c.- Por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas o condiciones estipuladas en el contrato por parte del -- arrendatario.

En caso de ser procedente el desahucio por alguna de las causas enumeradas anteriormente, el arrendador tenía el derecho a una indemnización por daños y perjuicios en contra del arrendatario.

TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO;

El arrendamiento terminaba por :

a.- Haber transcurrido el tiempo pactado en el contrato, estando plenamente de acuerdo que si el arrendamiento se había celebrado por tiempo determinado concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento por parte del arrendador . Y en caso de que el contrato se haya celebrado por tiempo indefinido, - cualquiera de las partes podía darlo por terminado respetando para ello los usos locales y las normas legales al respecto. - Ahora bien, en los arrendamiento celebrados por tiempo determinado a su vencimiento podía dar origen la tácita reconducción

la cuál operaba en caso de que al terminar dicho contrato el arrendatario permaneciera por quince días más en el uso de la cosa arrendada con el consentimiento por parte del arrendador, como consecuencia venía a existir un nuevo contrato con las mismas condiciones del anterior salvo en el término, ya que éste venía a ser por tiempo indefinido.

b.- Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada.

c.- Por el deánucio ejercitado por el arrendador en contra del arrendatario en los términos y causas como hemos anotado anteriormente.

d.- Por extinguirse el derecho que el arrendador tenía sobre la cosa arrendada, como es el caso de usufructo, evicción y enajenación de la cosa.

CAPITULO CUARTO

NECESIDAD DE REGULAR EL INCREMENTO DE LOS PRECIOS DE LOS ARRENDAMIENTOS EN EL DISTRITO FEDERAL.

- 1.- PLANTEAMIENTO
- 2.- PROPOSICIONES
- 3.- CONCLUSIONES

PLANTEAMIENTO:

La necesidad de regular el arrendamiento en razón del - interés público, motivada por la gran afluencia de población a la capital de la República y la desmedida alza de los precios de subsistencia (que en muchas ocasiones no es proporcional a los salarios que en la actualidad se perciben), determinó la intervención del Estado en materia de arrendamiento, - lo que culminó con las leyes protectoras de la parte arrendataria, tradicionalmente considerada como la débil .

Cabe señalar que en el período presidencial del General Manuel Avila Camacho hicieron su aparición una serie de decretos anteriores al que actualmente se encuentra en vigor o sea el "Decreto que Prorróga los Arrendamientos de Casas y Locales" comunmente llamado de congelación de rentas de 1948, mismo que

entró en vigor el 10. de enero de 1949, y en cuyos considerandos de éste se expresó :

"Es una obligación del gobierno ante la crisis económica actual tomar medidas enérgicas para impedir que las clases laborantes, comprendiendo en ésta a los trabajadores particulares y del estado así como a los obreros se vean impedidos de atender su estandar de vida por la elevación continua de los precios de los artículos de primera necesidad, a cuyo efecto se han dictado por conducto de la Secretaria de la Economía Nacional las disposiciones del caso, fijando dichos precios, pero han escapado hasta la fecha a la limitación de lucro -- excesivo, la renta de las casas que la gran mayoría de la población mexicana se ve obligada a ocupar, y éste renglón puede y debe considerarse indispensable para la vida, pues si es indispensable la alimentación, también lo es el alojamiento -- que limita y reduce las posibilidades económicas ya tan mermeadas de la clase de la población que se ve obligada a rentar -- casas " . (33)

A tal fin va encaminado este trabajo, reconociendo como -- una parte muy importante de la solución, la urgente necesidad de encauzar la inversión inmobiliaria de nuestro país, con --

(33).- C.fr. Diario Oficial de la Federación publicado en día 30 de diciembre de 1948.

acciones acordes a los programas que se ejecuten para cumplir con las políticas de desarrollo económico a nivel nacional.

Con base en planes específicos y en cuantificaciones de demanda efectiva deberán estimarse las posibilidades financieras reales de contribución por parte del sector oficial y del sector privado, de suerte que queden involucrados dentro de éste esfuerzo todos los que puedan hacerlo; la política fiscal tendría que formularse de tal manera que sirva para orientar la inversión hacia construcciones nuevas destinadas no sólo a viviendas y locales para vender sino en forma muy importante también para rentar mediante un alquiler adecuado, haciéndolas accesibles a las personas de aquellos niveles socioeconómicos cuyo ingreso familiar no les permita adquirir una casa en propiedad, aún del tipo más económico que se ofrece actualmente en el mercado y consecuentemente se entiende para esto a los programas de vivienda de interés social, así como facilitar el desarrollo de pequeños, medianos negocios y despachos que no tienen mas riqueza que el de trabajo y -- quienes no pueden destinar parte del mismo a la adquisición del inmueble necesario para su operación y desarrollo.

La facilidad que ofrecería a muchos usuarios disponer de

viviendas y locales para actividades productivas con rentas accesibles, estimularía a todos los empresarios del país a aportar su mayor esfuerzo dedicando todos los recursos a su alcance, a aumentar la producción y bajar los costos y por consiguiente acelerar el ritmo de las inversiones y con ello generar nuevos empleos .

Debemos reconocer que dentro del contexto nacional, la industria de la construcción constituye uno de los renglones más importantes de la economía, y en la parte correspondiente a vivienda tiene un alto significado en el desarrollo socioeconómico, por la multiplicidad de efectos que genera, como -- son la creación de otras fuentes de trabajo y de impuestos, - elevación del nivel de vida, cambio de patrones de conducta y una forma de ahorro para conseguir la capitalización de nuestro país, mismo que registra una tasa de crecimiento demográfico al orden de 3.4% anual, que es de las más altas de mundo (y es de esperarse que la tasa de crecimiento de la población no se reducirá notoriamente en los próximos veinte años'. Por lo de seguir la tendencia observada, la población del país - será alrededor de 60 millones para 1985).

Por su parte el fenómeno de concentración perceptible en diferentes ciudades de la República pero principalmente en el

Distrito Federal que es el punto clave del presente trabajo indiscutiblemente agrava el problema del desarrollo humano. El ritmo de crecimiento en el área metropolitana es del 5.1% que resulta superior al observable a nivel nacional, calculándose que de 1980 a 1985 el número de residentes en dicha circunscripción pasara de 14.4 a 19.0 millones de habitantes. Cabe señalar que en 1978 el número de matrimonios ascendió a 426,000, por lo que éstas nuevas familias al no contar con un inmueble de su propiedad, necesariamente tendrán que rentar una vivienda que al menos reúna las más elementales condiciones de higiene y comodidad, y que sea accesible a sus ingresos económicos.

Señalaremos también que la composición familiar por número de miembros es actualmente el de 5.2 por familia, entendiéndose un elevado porcentaje de la población económicamente activa tiene un ingreso exiguo que la margina, alejándola de toda posibilidad de alquilar una vivienda apropiada. Es que desgraciadamente, el inquilino debe pagar el elevado precio o renta, puesto que como hemos observado anteriormente, las viviendas son muy escasas en el Distrito Federal, lo que las encarece. Para el año de 1985 se estima que la construc

ción de habitaciones será de 449,000 contra una demanda real de 658,000 lo que ocasionará un déficit de 209,000 . Comparando en esta materia el comportamiento anual de 1970-1985,- el déficit en dicho período será 1.6 millones de viviendas - aproximadamente .

Por lo que respecta al Distrito Federal, se prevé un déficit de viviendas para 1985, de 194,000 habitaciones que cualitativa y cuantitativamente se dividen de la siguiente manera:

"Necesidad de vivienda por :

Incremento de población	146,609
Por reposición de vivienda	49,366
Total	194,975 " . (34)

En México el problema habitacional alcanza proporciones críticas y debemos entender que esto representa también un inconveniente social por el hacinamiento que origina, ya que un 37% de la población ocupa vivienda de un solo cuarto y el otro 29% cuenta con solo dos; el número de ocupantes por vivienda en el primer caso es en promedio de 5.4 y en el segundo de 5.9; la mayoría de éstas viviendas carecen de servicios sanitarios adecuados y tiene deficiencias de construcción . En el Distrito Federal el 71% de las viviendas son ha-

(34).- Emilio Cano Escalante. La escasez de vivienda y locales
Cámara Nacional de Comercio 1970 , México, p. 17

bitadas por familias cuyos ingresos son inferiores a -
\$ 8,000.00 mensuales y un 16% por familias que sus ingresos
van de \$ 8,000.00 hasta \$16,000.00 , lo que indica que cerca
de 79% de las familias no tienen posibilidad de utilizar los
planes actuales de financiamiento de viviendas de interés so-
cial

**PROYECTO DE LA DEMANDA DE VIVIENDA Y DEFICIT
PREVISTO EN EL DISTRITO FEDERAL PARA EL LAPSO 1978-1985**

Necesidades de vivienda

Año	Oferta anual	Por incremento de población	Por reposición de vivienda	Total	Déficit anual	Déficit acumulado
1978	93 242	102 472	48 366	150 838	57 596	57 596
1979	98 137	107 852	48 366	156 218	58 081	115 677
1980	103 289	113 514	48 366	161 880	58 591	174 268
1981	108 712	119 474	48 366	167 840	59 128	233 396
1982	114 419	125 746	48 366	174 112	56 693	293 089
1983	120 426	132 348	48 366	180 714	60 288	353 377
1984	126 748	139 296	48 366	187 662	60 914	414 291
1985	133 402	146 609	49 366	194 975	61 573	475 864

: Instructivo metodológico para determinar el déficit de vivienda.

Dirección General de Centros de Población.

Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. México, 1978.

**CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA POR
EL NUMERO DE OCUPANTES**

TIPO DE VIVIENDA	POBLACION NACIONAL	%
De 1 Cuarto	18 084 587	37.39
De 2 Cuartos	14 203 936	29.36
De 3 Cuartos	7 041 594	14.56
De 4 Cuartos	4 060 501	8.39
De 5 Cuartos	1 959 191	4.05
De 6 Cuartos	1 124 294	2.32
De 7 Cuartos	678 277	1.40
De 8 Cuartos	384 022	0.79
De 9 y mas Cuartos	840 961	1.74
TOTAL	48 377 363	100.00

Es indudable que el problema habitacional debeger analizado tomando en cuenta multiples aspectos, como es el uso del sue lo, los desajustes en el mercado, el bajo ingreso de los habi tantes, la disponibilidad de los recursos financieros, las - tecnologías empleadas, el acceso a los servicios públicos y - el esquema del desarrollo urbano que se proyecta.

sin embargo, para los fines del presente trabajo apunta remos únicamente aquellas cuestiones relacionadas directamen te con las principales características de la vivienda, bajo la idea de contar con un marco de referencia en cuanto a la situación actual y previsible en caso de seguir la tendencia observada en la actualidad. El déficit de la vivienda tiene que ser analizado desde dos puntos de vista o sea en térmi - nos cuantitativos y en términos cualitativos.

sin caer en exageraciones , las cifras estadísticas in- dican que la vivienda mexicana se encuentra en condiciones - deplorable, y que la mayor parte de ella no cumple con los - requisitos higiénicos mínimos .

A nivel nacional la oferta anual que se previó para 1978 fué de 315,000 viviendas, en tanto que las necesidades fue - ron de 520,000.00, lo que significó un déficit de 205,000 - viviendas.

A manera de comentario, trataremos lo que se denomina vivienda transitoria, o sea que generalmente es la que ocupan los matrimonios jóvenes de edades que fluctúan entre 23 y 24 años, que no teniendo estabilidad económica y que en muchas ocasiones ni siquiera arraigo en la ciudad en que habitan, por lo que indiscutiblemente estas familias necesitan alquilar durante esta etapa de su vida una vivienda o departamento acorde a sus necesidades. Ya que en el período 1972 a 1980 se registraron un promedio de 232,334 matrimonios y como consecuencia de ello la ya sabida demanda de habitación, trayendo como consecuencia que el precio de las rentas aumentara exageradamente (35).

Por otro lado, un gran número de familias nunca llega a alcanzar niveles de ingresos que les permita adquirir casa propia por lo que es fácil de entender que toda su vida tendrán que rentar una vivienda. Es sencillo percatarse que el hecho de no resolver este problema, en el sentido de fomentar la construcción de departamentos de productos, agudizará el fenómeno de la instalación de asentamientos no controlados en zonas periféricas, lo que es perjudicial desde todos los puntos de vista.

(35).- Dirección General de Estadísticas de la Sria. de Programación y Presupuesto, 1980. p. 201

El espejismo de prestaciones y salarios mínimos altos, seguirá atrayendo a un gran número de campesinos al medio urbano y al no encontrar espacio vital recurrirán a procedimientos irregulares como es el caso del "paracaidismo" y, por consiguiente, darán origen a ciudades perdidas carentes de los -- servicios mínimos fundamentales y de la más elemental higiene.

Ante el problema que es cada día mas grave, existen algunos planes y programas gubernamentales como es el caso de Vivienda de Interés Social (V.I.S.), y del Viviendas para Adquirientes de Ingresos Mínimos (V.A.I.M.) que a todas luces son ineficaces pues como ya se indicó anteriormente, el 60% de la población nacional debido a sus escasos recursos y de que no llena el requisito de orden legal de ser sujeto de crédito, no es susceptible de beneficiarse de los programas de financiamiento existente.

Los planes de financiamiento del V.I.S., y del V.A.I.M., cobran por éstos créditos al orden del 9% anual sobre saldos-insolutos semestrales, a un plazo no menor de quince años y por lo cual se procura que los adquirentes cubran dicho saldo en abonos no mayores del 20% del ingreso mensual.

Los requisitos pedidos por el Banco de México, para una vivienda ya sea por el plan del V.I.S., o por el V.A.I.M. - son los siguientes:

- a).- Que el adquirente tenga capacidad para obligarse
- b).- Que sean jefes de familia
- c).- Que vayan a habitar permanentemente la vivienda.
- d).- Que no sean propietarios de bienes raíces

La notoria escases de vivienda arrendable es un problema de grandes alcances, debido principalmente a la necesidad creciente de habitación, que aumenta con gran celeridad. Tal como están actualmente las leyes sobre materia inmobiliaria, es de creerse que los legisladores hayan intentado desviar - la inversión hacia otros campos y podemos asegurar que tal - objetivo se logró, puesto que la carencia de viviendas para - rentar obedece principalmente a la falta de inversión en -- éste campo , así otro hecho existente que viene a recrudecer el déficit de habitaciones transitorias es cada vez mas frecuente la transformación de edificios al régimen de propiedad en condominio que agudiza más el precio de la renta y por lo tanto el arrendatario se vé completamente obligado a pagar - el aumento que arbitrariamente los arrendadores exigen ya que

como es de fácil entender el pago de los aumentos a la renta viene a estrechar aún más las demás necesidades de los inquilinos, por lo que prácticamente el tratar de comprar un departamento en condominio viene siendo un espejismo para la gran mayoría de arrendatarios.

Cabe mencionar que hace algunos años la inversión en inmuebles de tipo urbano era más productiva y de menor riesgo que otras que en la actualidad existen, como es la inversión de valores en renta fija o variable, y esto se debía a tres circunstancias:

a).- Muchos inversionistas consideraban altamente deseable la posesión de un inmueble productor de rentas, porque estimaban que el binomio riesgo-beneficio era aceptable tomando en consideración que los bienes raíces paulatinamente adquirían una plusvalía que completaba al enajenarse el inmueble, el aprovechamiento obtenido de su operación.

b).- Para otros, ésta inversión significaba un patrimonio para ser aprovechado a largo plazo, sin mayores riesgos y que además no implicaba grandes problemas para su administración.

c).- El ahorrador común no tenía oportunidad de inver-

tir sin correr riesgos en un agama de negocios tan diversas - como la existente en la actualidad. Adicionalmente ni los - impuestos ni los gastos vinculados a la posesión y operación de un bien raíz eran tan altos como ahora lo son.

En la actualidad , el rendimiento neto anual sobre el - valor físico de un inmueble varía entre el 3 y 6% , tasa muy baja comparada con la que genera cualquier otra inversión. - Nuestro sistema económico abre otros caminos al inversor , que son de menos riesgo y le permiten colocar su capital a un rendimiento fijo: Cédulas hipotecarias, bonos y depósitos bancarios a plazos fijos, etc. En todos éstos campos de inversión existen factores propiciados gubernamentalmente, que en una u otra forma atraen el capital: en cambio la única inversión que en los últimos años ha sido fuertemente desestimulada es la de adquisición de inmuebles para ser destinados a - arrendamiento y por ello los inversionistas se han retraído en éste campo, encauzando sus capitales hacia otras vertientes financieras.

El problema habitacional, como podemos apreciar es de - gran magnitud y son numerosos los factores que impiden su solución.

"Si bien dichas empresas tienen capacidad económica suficiente para construir sus inmuebles, son innumerables también aquellas que por diversas razones prefieren rentar el espacio físico requerido para su operación, evitando con ello desviar capital en adquirir activos fijos. Tal ocurre tratándose de las siguientes edificaciones:

- a) .- Oficinas públicas y empresariales
- b) .- Oficinas para profesionistas
- c) .- Locales para instituciones bancarias
- d) .- Instalaciones fabriles
- e) .- Bodegas y almacenes
- f) .- Locales comerciales
- g) .- Hoteles " (36)

A esta enumeración pueden agregarse otros establecimientos más especializados como son, estacionamiento, centros de diversión y servicios turísticos.

Es necesario regular el incremento en el precio de las rentas, puesto que, como hemos percibido el alquiler de viviendas y locales jamás dejará de existir y mucho menos en Distrito Federal. El problema de vivienda en nuestro país es harto crítico, sobre todo la destinada a arrendamiento. Es necesario-

(36).- José Luis Ordoñez Ruiz, La Vivienda Transitoria en México. co. Revista de la Cámara Nat. de Comercio, 1979 Mex. -- pags. 20, 21 y 25.

señalar que del total de viviendas construidas entre 1951 y 1960 en la ciudad de México, el 43.50% se destinó al alquiler. Una década después, o sea la comprendida entre 1960 a 1970 solo se destinó el 35.02%, y en la que terminó en 1980, únicamente se destinó para renta el 26.53%; ésto nos da a entender - que uno de los principales factores para la solución de éste problema es el deincrementar la construcción de viviendas para renta, puesto que de no ser así, el incremento de los alquileres seguirá en aumento, ya que no estamos encuadrando en el sistema de la oferta y la demanda y aquella es cada vez - más escasa .

Como hemos apuntado en páginas anteriores, con el promulgar leyes de emergencia no se resuelve de manera integral el grave problema inquilinario en México que consiste primordialmente en :

- 1.- Falta de viviendas adecuadas
 - 2.- Falta de protección a la clase inquilinaria debido - a la libertad de contratación que rige en esta materia.
 - 3.- El poco interés por parte de los inversionistas privados en construir habitaciones adecuadas para la -- clase trabajadora o de medianos recursos.
-

En síntesis, el problema inquilinario en México, debe resolverse compatibilizando la necesidad de proporcionar alojamiento adecuado a la población, con el respeto a los derechos legítimos del arrendador, incluido el de obtener una ganancia justa.

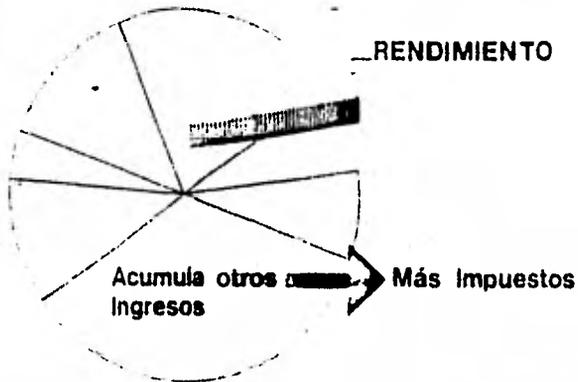
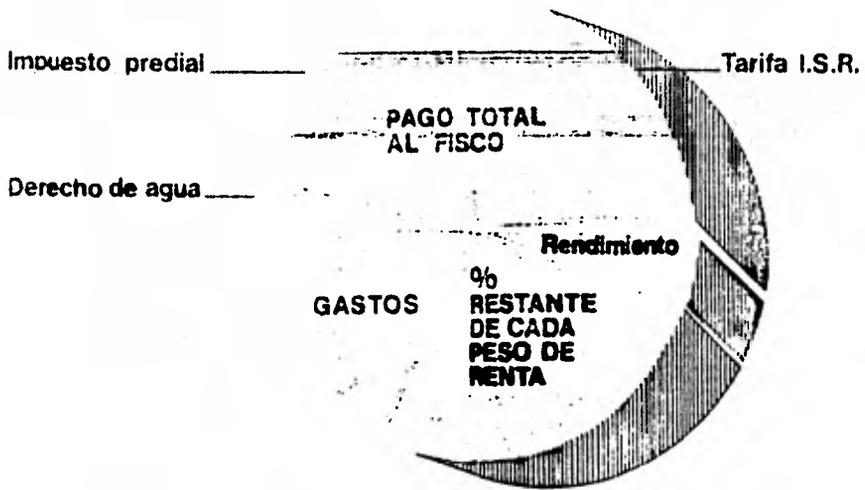
En ésta época no es concebible que con la escases de habitaciones que sufre el Distrito Federal, así como ciertas ciudades del interior de la República el alquiler de las viviendas se rija exclusivamente por la ley de la oferta y la demanda colocándose legalmente la voluntad del propietario en un mismo plano que la del inquilino, toda vez que en realidad ambas voluntades no pueden tener igual fuerza económica, pues es obvio afirmar que la parte arrendataria siempre será la más débil.

En esta virtud nos permitimos opinar que el Estado debe intervenir buscando una justa protección para el inquilino, pero hasta un cierto límite, a fin de evitar que la iniciativa privada (y consecuentemente el capital), pierda interés en la construcción de casas o viviendas para su alquiler : aún más debe aventurarse dicha inversión hacia la construcción de éste tipo de habitaciones.

Según lo últimos datos estadísticos, los que habitan en-

casa propia fluctúan entre un 20 y 25% , de lo que se deduce que el 75 u 80% de los habitantes de ésta ciudad ocupan casas arrendadas. Debe tenerse en consideración que las casas destinadas al alquiler tienen un promedio de vida inferior al de aquéllas ocupadas por el propietario, ya que el mantenimiento es mas necesario cuando el ocupante es un inquilino.

RENDIMIENTO DEL INGRESO POR ARRENDAMIENTO



Por los datos estadísticos a los que nos hemos referido anteriormente, se infiere lo siguiente:

- 1.- El número de construcciones destinadas a arrendamiento es completamente insuficiente para satisfacer las necesidades de habitación.
 - 2.- El problema de la habitación no sólo depende de la construcción que se haga en un momento dado, sino del buen uso, conservación y mantenimiento que se tenga de las edificaciones, con el objeto de que su promedio de vida sea mas largo.
 - 3.- El número de propietarios de casas que ocupan las propias es muy reducido
 - 4.- El alza exorbitante en el valor de los terrenos, casas y departamentos en condominio, impide la adquisición de los mismos.
 - 5.- Los materiales de construcción, así como los impuestos, han aumentado considerablemente, lo que no permite que la inversión en la construcción para alquilar, sea rentable.
 - 6.- El problema de la vivienda se agudiza cada vez mas, tanto por lo oneroso que resulta adquirir la propiedad de las habitaciones como por la elevación tan fuerte en el precio de los alquileres.
-

PROPOSICIONES.

PRIMERA.- Dado que el número de construcciones de viviendas para renta es completamente insuficiente para satisfacer las necesidades de habitación, se hace necesaria la intervención del Estado, dirigida a fomentar la construcción de casas o departamentos populares destinadas al fin dicho, efectuando la inversión directa requerida y contando con la colaboración de la iniciativa privada, que sería muy importante para solucionar este problema.

Desde luego el Estado ya ha intervenido dictando disposiciones al respecto, como las contenidas en la Ley del Seguro Social, la Ley Orgánica del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A.; la Ley Orgánica del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado; la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, y el Decreto de reforma a la Ley de Instituciones de Seguros y Fianzas, así como la ley que creó el Instituto Nacional de la Vivienda. De ellas se deduce las siguientes soluciones:

a).- Se impone al Instituto Mexicano del Seguro Social, la obligación de invertir el 20% del 10% de sus reservas totales

les , en la construcción de colonias obreras

b).- Se ha organizado de tal manera el Banco Nacional -- Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A., que queda obligado a promover y dirigir la inversión de capitales manejados por él hacia la construcción de habitaciones populares, y la de asesoramiento técnico de los bancos de ahorro y préstamo -- para vivienda popular.

c).- De acuerdo con la Ley Orgánica del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado, se ha facilitado a los trabajadores del Estado el trámite de préstamos hipotecarios a largo plazo y bajo interés -- que orienten la inversión de fondos para adquisición de habitaciones.

d).- En la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, se adicionó un capítulo relativo a la constitución de bancos de ahorro y préstamo dedicados a financiamiento de obras destinadas a vivienda familiar.

e).- Se obliga a las empresas de seguro y de fianzas ha -- invertir determinado porcentaje de su capital de reservas de capital y de otros fondos, en valores o bonos destinados a habitación, asimismo a invertir un porcentaje de su capital pagado en

viviendas cuyas rentas sean fácilmente accesibles a personas de bajos ingresos; también se permite destinar éste último porcentaje a la construcción de habitaciones que se paguen - como renta o en préstamos hipotecarios a bajo interés.

f).- La Ley del Instituto Nacional de la Vivienda contiene una amplia reglamentación para fomentar la construcción - de casas o viviendas populares, para su venta o arrendamiento, utilizando recursos que tengan como origen subsidios del -- Gobierno, emisión de valores, cooperación de los particulares y productos que de dichas inversiones se pudiera obtener. Su función implica una amplia intervención en tanto que debe asesorar e investigar la planificación urbanística y arquitectónica de las viviendas populares.

Por otra parte el Gobierno debe auspiciar la construcción de viviendas destinadas a familias de medianos o reducidos recursos, estimulando a los inversionistas particulares, estímulo que podría consistir no tanto en una exención del pago de impuestos, como en una reducción de los mismos.

SEGUNDA.- Que siendo la adquisición de departamentos en condominio una de las formas como las personas de escasos recursos pueden hacerse de una vivienda propia, es conveniente

fomentar la adquisición de los mismos mediante - pagos reducidos y amortizaciones a largo plazo.

TERCERA.- Que el Gobierno otorgue subsidios directamente o bien financiamientos bancarios con objeto de dar facilidades para la adquisición de casas o viviendas a través de - préstamos a largo plazo y con bajo interés en la parte que - exceda al subsidio concedido.

CUARTA.- Al efecto de facilitar la adquisición de terrenos, casas o departamentos a precio justo y para evitar abusos , debería el gobierno establecer reglas bien definidas - para la práctica de avalúos de los bienes raíces que fueran a enajenarse, en los que se tuviera en cuenta su ubicación, - calidad de construcción, facilidad de acceso y demás circunstancias que influyen en la determinación del precio y, asimismo, procediera a la revisión y autorización de dichos avalúos. Con ésto no queremos significar que necesariamente la compra-venta de un bien deba sujetarse a un determinado precio establecido fuera del acuerdo de vendedor y comprador, sino solo que se ofrecieren un mínimo y un máximo permisibles, que sirvieran de parámetros para que la compra-venta se efectuara a un precio no lesivo para alguna de las partes.

QUINTA.- A fin de que los constructores de viviendas pudieran proceder a la edificación de las mismas efectuando una inversión razonable y proporcional al beneficio esperado en el futuro , sería útil la acción gubernamental tendiente a ejercer un control sobre el precio de los materiales de construcción, para que no continuara proliferando la especulación respecto de ellos y los precios de los mismos no se elevaran desmesuradamente. Dentro de ésta proyección, el Estado podría, incluso, fabricar algunos de los principales materiales de construcción como parte de la política encaminada a atender las mas urgentes necesidades de la población, porque con ello, y en virtud de la ley de oferta y la demanda , sería posible conseguir que los empresarios particulares dedicados a ésta rama industrial moderaran sus pretensiones de ganancia.

SEXTA.- Debe declararse de interés público cuanto atañe a la regulación legal del arrendamiento, con objeto de limitar el ejercicio de la autonomía de la voluntad tanto del arrendador como del arrendatario, para evitar que se pacten prestaciones que resulten excesivamente onerosas para el segundo.

SEPTIMA.- Considerando que el arrendatario es la parte

débil en la celebración del contrato de arrendamiento, debe ser protegido incluso de su propia imprevisión, por lo que - deben considerarse ineficaces las estipulaciones contenidas - en un contrato de arrendamiento cuando tales estipulaciones - rebasen los límites que para la libertad de contratación establece la ley.

OCTAVA.- Debe abrogarse el actual "Decreto que prórroga los arrendamiento de casas y locales", comúnmente llamado de - congelación de rentas, expedido el 24 de diciembre de 1948. - Este Decreto tuvo razón de ser en la época de su expedición, pero en la actualidad lo único que produce es inmovilidad en la - venta de los inmuebles en él comprendidos, y la paulatina destrucción de los mismos, ya que dado lo oneroso de las recargaciones, sus propietarios no desean efectuar la inversión correspondiente, pues prevén que no obtendrán su recuperación.

CONCLUSIONES :

PRIMERA: Es necesario promulgar una nueva legislación - sobre arrendamiento en el Distrito Federal, que resuelva integralmente el problema inquilinario y proteja a los arrendatarios, preferentemente a aquéllos de escasos recursos.

SEGUNDA: La regulación que actualmente efectúa el Código Civil del contrato de arrendamiento presenta graves deficiencias, por lo que debe ser sustituida por otra que dé mayor participación al Estado en la materia y proteja específicamente al arrendatario, limitando la libertad en las estipulaciones, a efecto de que éste último no celebre pactos que le resulten excesivamente gravosos.

TERCERA: Los contratos de arrendamiento que se celebran en el Distrito Federal, se otorgan en su gran mayoría aprovechando los machotes que suelen venderse en las papelerías y otros establecimientos: dichos machotes contienen, por lo general, un clausulado excesivamente parcial en favor del arrendador, que el inquilino ordinariamente acepta ya por ignorancia, ya porque no está en condiciones de oponerse. Los contra

tos así celebrados, que son de adhesión, sólo deben considerarse como eficaces dentro de los límites de la equidad, -- correspondiendo a la legislación el señalamiento de tales límites.

CUARTA: El Decreto que Prorroga los Arrendamientos de Casas y Locales, expedido el 24 de diciembre de 1948 y al que se conoce comunmente como decreto de congelación de rentas, debe ser derogado, pues ha dejado de cumplir su propósito original, resultando perjudicial tanto para los propietarios de los inmuebles (que perciben rentas ínfimas) como para los arrendatarios (que jamás ven reparadas las viviendas que ocupan).

QUINTA: Incluso el decreto de congelación de rentas lesiona el interés público, pues por una parte inmoviliza la circulación de la propiedad raíz afectada (nadie quiere invertir en la adquisición de un inmueble congelado), y por otra priva al Estado de la percepción de los impuestos que se generarían por el arrendamiento de los inmuebles en cuestión, si dicho alquiler se hiciera en condiciones normales.

SEXTA: A efecto de estimular la inversión privada en el ramo de la edificación de viviendas para alquiler. debería desarrollarse por el Estado una política fiscal integral, di

rígida a que los capitales invertidos en vivienda, produzcan a sus titulares, al menos, un rendimiento análogo al que ofrecen otras alternativas de inversión.

SEPTIMA: A fin de propiciar la inversión en la edificación de viviendas para arrendamiento, deberían darse facilidades a los inversionistas, mediante el otorgamiento de créditos a tasas reducidas.

OCTAVA: La determinación del monto del precio de la renta en los arrendamientos urbanos, no debe ser dejada irrestrictamente a la voluntad de las partes, sino que debe señalarse un mínimo y un máximo como límites dentro de los cuales puedan pactar aquéllos. Para el establecimiento de tales límites, convendría proceder a la zonificación del Distrito Federal y, además, establecer otros parámetros, tales como la calidad de la construcción y la extensión de la superficie arrendada.

NOVENA: La prórroga anual de los contratos de arrendamiento que autoriza el artículo 2485 del Código Civil en vigor, debe ser derogada para sustituirla por la posibilidad de una prórroga renovable bienalmente, a solicitud del arrendatario que se encuentre al corriente en el pago de sus rentas y con el correlativo derecho del arrendador de obtener un incremento -

en el precio de aquéllos, que se fijará en cada período en la proporción en que durante el mismo hubiere aumentado el salario mínimo.

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

- 1.- Historia del Derecho Romano, 1688-1932, Pietro Bonfante
- 2.- Instituciones de Derecho Privado Romano, Historia y Sistemas, Rodolfo Sohm, 1951.
- 3.- Principios de Derecho Privado Germánico , Hanz Plantz, 3a. edición, 1949.
- 4.- Código Civil de Veracruz de 1869, Imp. del Progreso ~~1868~~
- 5.- Código Civil para el Gobierno Libre de Oaxaca de 1826. Imp. del Gobierno de Oaxaca.
- 6.- Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de - Baja California de 1870.
- 7.- Código Civil del Distrito Federal y Territorios de Tepic y Baja California de 1884.
- 8.- Contratos Civiles, Leopoldo Aguilar Carbajal, Ed. Hogtam
- 9.- Introducción a Personas y Familia, Rafael Rojas Villegas, Ed. Porrúa, Mex. 1973
- 10.- Compendio de Derecho Civil , Contratos. Ed. Porrúa , Mex. 3a. ed. 1973.
- 11.- Elementos de Derecho Civil Mexicano, Obligaciones Civiles y Contratos en General, Rafael de Fina.
- 12.- Código Civil para el Distrito Federal de 1928, Ed. Porrúa, 39 ed. Mex. 1975
- 13.- Manual de Derecho Civil y Comercial, Francisco Messineo Trad. por Santiago S. Meleno, Ed. Jurídicas, Buenos Aires 1952.
- 14.- Instituciones de Derecho Civil , Ezequiel Brazi . Trad. por Jaime Sino , Ed. Hispano Americana .

- 15.- Contratos, Tomo II Vol.II ,. Louis Josserand , Trad.por Santiago Cunchillos y Materola, Ed. Jurídicas Europa-América. Buenos Aires 1951
- 16.- Derecho Civil Español Común y Foral, José Castan Tobeñas , Ed. Reus . Madrid 1952
- 17.- Derecho y Obligaciones , Tomo III, Clemente Diego Valverde.
- 18.- Tratado de Derecho Civil, 2o. Tomo , Derecho de Obligaciones. Ludwig Enneccerus, Theodor Kipp y Martin Wolf, Trad. por Blas Pérez Glez. y José Albert. Barcelona 1935
- 19.- Revista de la Cámara Nacional de Comercio, "La Vivienda Transitoria en Mexico", José.Luis Ordóñez. 1979.
- 20.- Instructivo Metodológico, de la Dirección General de - Estadísticas de la Secretaría de Programación y Presupuesto, Mex. 1980.
- 21.- Instructivo Metodológico para determinar el déficit de vivienda, Dirección Gral. de Centros de Población, de - la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, Mex. 1976.
- 22.- Revista de la Cámara Nacional de Comercio, "La Escasez de Viviendas y Locales", Emilio Cano Escalante , Mex.1978.