



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

Escuela Nacional de Estudios Profesionales
"ARAGON"

Análisis Lógico Jurídico del Decreto
de 1948 que prorroga los Contratos
de Arrendamiento

Tesis Profesional

Que para obtener el Título de

LICENCIADO EN DERECHO

Presenta:

Raúl Juan Ortiz



Universidad Nacional
Autónoma de México



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.

DER 431

Escuela Nacional de Estudios Profesionales

ARACÓN



A milímetros de la Junta del Distrito
de 1918 que promulgó las Leyes
de la Federación

Textos Profesionales
de la Universidad Nacional
Autónoma de México
Escuela Nacional de Estudios
Profesionales

A MIS PADRES...

HERACLEO JUAN Y

BENITA ORTIZ.

Con profundo respe
to y admira---
ción.

A MIS HERMANOS...

CLEMENTE.

IGNACIO.

MARICELA.

FERNANDO.

Por los gra--
tos momentos
y sinsabores
que comparti-
mos juntos.

A MIS ABUELOS...

ARNELFO ORTIZ Y
MARIA ALQUISIRAS.
Muestra de inte--
gridad, amor y la--
bor fecunda.

A MIS MAESTROS...

Por inver--
tir parte -
de su tiem--
po en mi --
formación -
personal.

AL LIC...

JESUS ENRIQUE LANDEROS
CAMARENA.

Con mi más sincero ---
agradecimiento.

A LA LIC...

MARIA ELENA GONZA
LEZ RIVERA.

Por su valiosa cola
boración en mi for-
mación profesional.

.INDICE.

	Pág.
INTRODUCCION.....	I

.CAPITULO I.

ANTECEDENTES HISTORICOS DE PRORROGAS PARA
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

A.-DERECHO ROMANO.....	1
B.-DERECHO FRANCES.....	6
C.-DERECHO MEXICANO.....	11

.CAPITULO II.

BREVE ESTUDIO DEL CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO.

A.-CONCEPTO.....	15
B.-ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ.....	21
C.-OBLIGACIONES DE LAS PARTES.....	25
D.-CARACTERISTICAS.....	38
E.-FORMAS DE TERMINACION.....	41
F.-REFORMAS RECIENTES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE IN MUEBLES.....	46

.CAPITULO III.

ANALISIS DEL DECRETO DE 1948 QUE PRORROGA
LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

	Pág.
A.-ANTECEDENTES.....	49
B.-MOTIVOS DE INDOLE JURIDICA QUE LO ORIGINARON.....	61
C.-SU CARACTER INDIVIDUALISTA.....	66
D.-CONSECUENCIAS DE SU APLICACION.....	84
E.-OPOSICION CON EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.....	88

.CAPITULO IV.

CRITERIO SUSTENTADO POR LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION AL RESPECTO.

A.-ANALISIS DE LA CONSTITUCIONALIDAD DEL DECRETO.....	92
B.-RETROACTIVIDAD DEL DECRETO.....	103

.CAPITULO V.

POSIBLES MEDIDAS A ADOPTAR PARA ARMONIZAR LOS INTERESES DE AMBAS PARTES.

A.-ABROGACION DEL DECRETO DE 1948.....	109
B.-SUJECCION DE LOS CONTRATOS QUE FUERON PRORROGABLES, A LA LEGISLACION CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL....	114
C.-OTORGAMIENTO DE CREDITOS DE INTERES SOCIAL QUE SIRVAN PARA CONSTRUIR Y MEJORAR VIVIENDAS.....	118
CONCLUSIONES.....	123
BIBLIOGRAFIA.....	125

INTRODUCCION.

Siendo de vital importancia el papel que, hoy más que nunca, representa la celebración de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casas habitación o bien para instalar alguna industria o comercio, dentro de nuestra sociedad, que día a día es testigo de la enorme carencia que de dichos bienes se presenta, resulta interesante analizar las diversas situaciones que ha tenido que atravesar esta clase de contrato, motivado fundamentalmente, por la serie de acontecimientos de carácter social, económico y político que ha tenido que afrontar una sociedad, aparentemente joven, que se resiste a caer en la más absurda frivolidad soslayando los grandes trastornos internos que ello acarrearía.

Por tal motivo, nos proponemos demostrar a través de este trabajo los enormes inconvenientes que ha generado la vigencia de un ordenamiento legal que, por pecar de vetusto y anacrónico, lejos de lograr limar asperezas entre las partes que contratan un arrendamiento de bienes inmuebles, ha venido a quebrantar principios tan esenciales como lo es el de la libre manifestación de voluntades para la celebración de un contrato. De tal manera que, a lo largo del mismo, se encontrarán los diversos antecedentes históricos que sobre prórrogas al contrato de arrendamiento se han presentado en diversas legislaciones que, al igual que nuestro país, han tenido que emitir disposiciones de la naturaleza de la que nos proponemos analizar.

Por otra parte, si partimos de la base de que no podría analizarse el ordenamiento legal en cuestión sin tomar en consideración el objeto sobre el cual recae, resulta obvio que para poder entrar al fondo del asunto debemos referirnos al arren-

damiento que como contrato en sí (respecto de bienes inmuebles) se ha visto frenado por dicha medida legal, de tal forma que se hace un estudio general del mismo que sirva como precedente para el desarrollo de este trabajo.

A mayor abundamiento, y ya entrados en materia, se hace un análisis concienzudo respecto de la medida legal a que nos referimos, en donde se conocerán desde sus más remotos antecedentes en nuestra legislación, pasando por las causas que lo originaron, con un panorama amplio del mismo, hasta llegar finalmente a las diferentes consecuencias que produjo su aplicación en una sociedad tan duramente castigada como ha sido la nuestra.

Más adelante, se apreciarán los criterios que sobre este problema ha emitido nuestro máximo tribunal, aunado a la enorme variedad de situaciones que permitirán discernir cuándo una medida legal de la naturaleza de la que nos ocupa puede ser considerada inconstitucional, para posteriormente, dilucidar en qué circunstancias puede llegar a tener efectos retroactivos.

A continuación, se vierten algunas medidas que hemos considerado como apropiadas, lo cual no quiere decir que sean las únicas, para establecer un coto en la vigencia de la medida legal referida y que, posteriormente, puedan aplicarse con mayor seguridad todas aquellas posibles soluciones que sirvan para restablecer la armonía en el terreno de los arrendamientos de bienes inmuebles.

Finalmente, esbozamos algunas consideraciones que a manera de guisa vendrán a conformar nuestras conclusiones que, no pretenden ser, en lo absoluto, la finalización de la ar

dua, pero hermosa, tarea que significa indagar en el campo del conocimiento humano, sino más bien, que sirvan como aliciente a todos aquellos que se interesen en llevar a cabo un estudio más -- profundo de problemas como el que hoy analizamos.

Creemos conveniente, antes de cerrar esta -- breve introducción, hacer notar que si no dimos a conocer en el -- principio de este escrito el nombre de la medida legal que anali^zamos, ello se debió a que hubiera implicado redondear dicho término para no caer en repeticiones, amén de que hubiera podido --- hacer el tema menos interesante: empero, efectivamente, se trata -- del análisis del Decreto de 24 de diciembre de 1948 que prorrogó los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados -- para casa habitación o bien para el establecimiento de una indus^{tr}ia o comercio, existentes en esa fecha, y que congeló sus respec^tivas rentas cuyo monto no rebasara los trescientos pesos mensua^les.

Deseamos fervientemente que este trabajo -- resulte de especial interés, como lo fue para nosotros su desarro^llo, pero que sobre todo, llegue a tener la utilidad que todos es^{per}amos.

.CAPITULO I.

ANTECEDENTES HISTORICOS DE PRORROGAS PARA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

A.-DERECHO ROMANO.

El ser humano (llámese hombre o mujer) desde sus orígenes y con el paso del tiempo fue evolucionando en muchos aspectos de su vida que le permitieron encontrarse a sí mismo. Sin embargo, las múltiples dificultades por las que tuvo que atravesar lo hicieron percatarse algunas veces, o descubrir en otras, una serie de satisfactores que sirvieran para hacer frente a las necesidades que sufría.

En muchas ocasiones, fue encontrando su propia esencia por simple casuismo, como en el caso del fuego, en otras influyendo un tanto los fenómenos físicos, se hizo necesaria la búsqueda de refugios para protegerse de las inclemencias de que era objeto, y aunque resulte paradójico el decirlo, jamás se imaginó que su propio desarrollo le llevaría el día de mañana a tener que luchar contra sí mismo en aras de poseer algo más que un simple refugio.

Más tarde, con el surgimiento de la propiedad privada y la consiguiente acumulación de la riqueza en manos de unos cuantos, la necesidad de poder contar con un techo que sirviera como morada llega a constituir un grave problema, aunado muchas veces, a los grandes movimientos bélicos que vinieron a hacerlo más agudo. Centenares de familias tuvieron que sufrir las consecuencias de una equivocada forma de conducirse de la humanidad, lo que provocó que aquellos que no habían sufrido una pérdida considerable en

sus pertenencias, por encontrarse en una situación privilegiada, vieran en este momento su oportunidad de obtener un considerable provecho, sobre todo de lucro, de aquellos que se encontraban en una situación desesperada, dando cavida en sus casas a quienes lo solicitaban y cobrando por ello precios verdaderamente exorbitantes, que de alguna manera eran permisibles, pues el contrato de arrendamiento se regía por reglas generales en donde las partes podían pactar libremente.

De tal manera que:

"Propiamente no existen ante cedentes de la institución en la forma en -- que hoy la concebimos.....
 ...No obstante, ya de antiguo se sintió la ne cesidad de poner límites y modalidades al -- arrendamiento de inmuebles urbanos. Ya Roma -- desde los primeros tiempos de la república, sufrió las consecuencias de una inmigración proporcional a su creciente progreso.... La -- superpoblación de Roma determinó que poco an tes de principiar la Era Cristiana, el precio de los arrendamientos en la Ciudad del Tíber fuera el cúadruple del que se satisfacía en otras ciudades de Italia".(1)

Sin embargo, el pueblo romano, dado más a la vida beligerante y conquistadora se mantuvo ocupado casi siempre por ampliar sus dominios y conservar sus costumbres y tradicio--

(1) Medina Cruz, Raúl; Decretos sobre arrendamientos urbanos: Tesis Profesional; México: U.N.A.M., 1952; p.18

nes, al grado de soslayar un problema tan delicado como era el relativo a la situación que guardaba aquel que carente de una morada propia tenía que enfrentarse a la serie de condiciones impuestas por el paterfamilias para poder arrendar una habitación, muchas veces sujeto a un corto tiempo de duración. Por lo que:

"Este contrato que desde --- hace 2000 años se encuentra en el centro de las controversias sociales, ya era muy frecuente en tiempos imperiales.... Sin embargo, la protección del arrendatario se muestra -- por primera vez a fines de la Epoca Clásica, y sólo en materia de Arrendamiento Agrícola, con la remessio mercedis". (2)

Aunque resulte enigmático, el único antecedente de socialización del contrato de arrendamiento lo constituyó la disposición anterior, pues aunque tuvo mucho auge esta clase de contrato, parece ser que el estado romano se encontraba más ocupado de atender otro tipo de problemas soslayando por completo lo relativo a la prórroga del arrendamiento; pero también puede ser que el problema de la vivienda no era tan agudo como en nuestros días, pues sólo así se puede explicar su completo olvido por este tipo de cuestiones.

Resulta claro que dicho contrato se encontraba regulado por normas generales que de ninguna manera admitían la posibilidad de darse una forma extraordinaria de prorrogarlo, toda vez que "el contrato de arrendamiento de cosas en sus

(2) Floris Margadant, Guillermo; El derecho privado romano, 7a. ed.: México: Esfinge, 1977: p. 412

dos formas se solía concluir por tiempo determinado."(3)

Lo anterior, denota que, en la legislación romana se desconocía la posibilidad de tener que emitir una ley donde se ordenara la prórroga forzosa de los contratos de arrendamiento.

Cabe señalar, sin embargo, que a diferencia de nuestra legislación que de alguna manera se vio influenciada por la legislación romana, sobre todo a través de la legislación española que llegó a raíz de la conquista, el pueblo romano manejó una serie de figuras que aún en nuestros días es difícil de encontrar, toda vez que, "en cuanto al término, el derecho romano no conoció las limitaciones actuales, permitiendo inclusive la *locatio perpetua*."(4), llegando a ser una legislación más flexible que la nuestra.

Pero el pueblo romano no se encontraba tan apático al problema del arrendamiento, ya que desde ese tiempo -- hasta la fecha se ha conservado una figura que si bien no resolvió la situación desventajosa de un arrendatario que veía cada vez más mermados sus recursos, por carecer de una vivienda propia sí vino a imprimirle un sello proteccionista a sus intereses.

Esta situación es observada por el maestro Floris Margadant al agregar:

"Una figura especial era la *relocatio tácita*.... Cuando terminaba el plazo previsto en el contrato, y las partes con-

(3) Jors, Paul; Derecho Privado Romano, 2a. ed.; Barcelona, España: Labor, 1965; p. 340

(4) Floris Margadant, Guillermo; Ob. cit., p. 414

tinuaban comportándose como si el contrato es tuviera todavía en vigor, éste se tenía por -- prorrogado en las mismas condiciones, pero sin plazo determinado hasta que una de las partes manifestase su deseo de terminar la relación de arrendamiento."(5)

Más aún, en lo que fue el desarrollo del -- pueblo romano y debido a la serie de necesidades que venía padeciendo surgen varias figuras que de alguna manera pretendían aliviar la dramática situación que existía, sobre todo en los campos y parcelas romanas, en donde cada vez más se hacía necesaria la -- intervención del estado romano. Surge así una figura que por el -- carácter que se le imprimió podría llegar a considerarse como el antecedente de prórroga para el contrato de arrendamiento en el derecho romano. Hace referencia de él el maestro Porte Petit, al -- señalar:

"En el derecho romano se presentó la disyuntiva de definir si un contrato en -- donde se concedía a perpetuidad el disfrute -- de un terreno a una persona mediante una renta anual, debía ser considerado como una com--praventa o como arrendamiento, sobre todo en -- tratándose de los riesgos que la cosa objeto del contrato podía sufrir, siendo el emperador Zenón quien decidió que fuera un contrato especial denominado Enfiteusis, con reglas pro--

(5) Ibid., p.413 y 414

pías."(6)

Figura tal, que si bien es cierto no es una prórroga al contrato de arrendamiento, tal y como las conocemos - hoy en día, sí puede ser considerado como el precedente del tema que nos ocupa, de acuerdo a los planteamientos emitidos por el -- tratadista Paúl Jors que establece:

"La Enfiteusis surge en un -- principio como una especie de arrendamiento - temporal, aunque más tarde llega a considerarse como un arrendamiento a perpetuidad, en don de no solamente cabía la posibilidad de que - el enfiteuta no fuera despedido, sino que además el canon fijado se prolongaba en el tiempo, ya que el propietario únicamente podía dar por terminada la relación jurídica, salvo pacto en contrario, si éste se dejaba de pagar -- por 3 años consecutivos."(7)

Aunque de una manera indirecta, el surgi--- miento de la Enfiteusis, vino a constituir el antecedente más remoto de una prórroga al contrato de arrendamiento, por su carác-- ter perpetuo.

B.-DERECHO FRANCES.

Por lo que hace al pueblo francés, al ser - partícipe no sólo de los grandes movimientos bélicos que convul-

(6) Tratado Elemental de Derecho Romano; México: Epoca, 1980; p.405

(7) Ob.cit., p.340

sionaron al mundo entero, sino además, por la serie de trastornos internos de que fue objeto no podía quedar al margen de un problema tan grande como lo fue el hecho de poseer una morada donde cada familia pudiera satisfacer sus propias necesidades, de tal suerte que la enorme cantidad de ataques a que se vio sometida la Nación Francesa la llevaron en poco tiempo a enfrentarse a un grave problema: la falta o escasez de habitaciones. Esto originó que todas aquellas familias desprotegidas y desvalidas por los incesantes acontecimientos se vieran en la necesidad de alquilar viviendas, la mayoría de las veces, a precios muy elevados, lo que propició un gran descontento de la clase socialmente desprotegida: la arrendataria.

Sin embargo, el problema no quedó ahí, pues como lo señala el Lic. Raúl Medina Cruz, hubo otros acontecimientos que vinieron a agudizar aún más el problema de por sí difícil, por las condiciones en que se encontraba el pueblo francés, al subrayar:

"Pero la cuestión comienza a presentar una nueva y aguda fase a fines del siglo XVIII, con el extraordinario desenvolvimiento Industrial, y la aparición de las fábricas que eliminan el antiguo taller, y ocasionan la primera concentración de masas obreras. Advirtiendo estas necesidades, y tratando de remediarlas... Francia, ..., se aprestan a resolver mediante disposiciones legales, el problema incesante de remediar la corriente humana que va del campo a la ciudad." (8)

(8) Ob. cit., p.19

Francia al igual que muchos otros países - sufrió este grave problema, por lo que se aprestó a buscar una solución mediante normas que de alguna manera sirvieran para hacer frente al estado de emergencia que vivía.

Como consecuencia de lo anterior, el estado francés, no pudiendo sustraerse a la realidad incesante en donde una gran cantidad de nacionales que integraban una nueva corriente de gente: la de los que carecían de una morada propia con recursos propios demandaba la solución de sus problemas, se vio en la necesidad de adoptar una serie de medidas que sirvieran para aliviar en lo posible tales peticiones, aunque tales medidas ---- hayan sido muy limitadas, según se desprende del planteamiento -- que hace el Lic. Raúl Medina Cruz, al afirmar:

"En Francia, las medidas se reducen a moratorias, a prórrogas de goce, el establecimiento de precios límite, a la revisión de los alquileres en curso y a la institución de ciertas jurisdicciones encargadas de entender en los litigios suscitados por esta legislación especial de alquileres...."(9)

Así encontramos que, el legislador francés no tuvo más remedio que intervenir para buscar una solución a -- este grave problema, llegando inclusive a emitir una serie de decretos que tenían el carácter de extraordinarios por el estado -- de emergencia que atravesaba la nación pero que posteriormente, por la magnitud del problema aunado a otros factores de índole -- interna, llegaron a tener un grado definitivo. Esto se desprende --

(9) Ibid., p.20

de los planteamientos que hace el Lic. Alberto Aguado Millán Gómez, al señalar:

"Durante y después de la guerra 1914-1918 se legisló en materia de arrendamientos urbanos modificando el derecho común; fueron emitidas multitud de leyes cuyo contenido esencial se refiere a la prórroga de los contratos, a la revisión de las rentas, rescisión de los contratos, etc.. Aún cuando todas estas leyes en un principio tuvieron un carácter temporal, posteriormente se les dio un carácter definitivo quedando substituída la voluntad de los contratantes por la del legislador."(10)

El notable tratadista francés Marcel Planiol al referirse al problema que significó el emitir una serie de disposiciones legales que aliviara la falta de viviendas dignas del pueblo francés, hace referencia a aquellos otros factores que vinieron a hacer más agudo este problema, al señalar que:

"Las circunstancias de la guerra, y después de ésta, las dificultades debidas a la inestabilidad monetaria y a la escasez de la vivienda, dieron lugar, en cuanto a los arrendamientos de fincas rústicas o de fincas urbanas, a un conjunto de medidas legis

(10) El decreto de veinticuatro de diciembre de 1948 en materia de arrendamientos: Tesis Profesional; México(Oaxaca): U.N.A.M. 1953; p.10

lativas, cuya mayor parte tendrán, sin duda, solamente carácter transitorio...."(11)

De lo anterior, podría desprenderse que, el estado francés si visualizó en gran medida el grave problema que tenía encima y la salida más viable que podía darle al mismo, aunque la realidad de las cosas es que más que pretender aparecer - como redentor de su propio pueblo al buscar soluciones a sus problemas tan latentes, lo que pretendía era proteger su soberanía - como estado independiente, lo que solamente podría lograr si cedía en algo a favor de sus nacionales en aras de evitar más enfrentamientos internos.

Tal razonamiento se desprende del planteamiento sostenido por Planiol, al afirmar:

"Tal derogación del derecho común se explica por consideraciones de diversos órdenes. Al comienzo de la guerra, el mantenimiento provisional de los arrendatarios en los locales alquilados por ellos tenía como principal objetivo evitar a los espíritus toda preocupación extraña a la defensa nacional. Más tarde, la escasez de locales y el temor a las perturbaciones que pudieran haber provocado los numerosos desahucios llevaron al legislador a reconocer a los arrendatarios el derecho a la prórroga o a la renovación de los --

(11) Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Tomo X, tr. esp. - del Dr. Mario Díaz Cruz; Habana: Cultural, S.A., [s.f.]; p.477 y 478

arrendamientos."(12)

C.-DERECHO MEXICANO.

En nuestra legislación, al igual que en --- otras tantas, el problema de las prórrogas para el contrato de -- arrendamiento tuvo su origen con el advenimiento de los grandes movimientos bélicos, que vinieron a marcar el inicio de un grave problema común a los seres humanos: la falta de una vivienda que sirviera de morada, la mayor de las veces, para familias enteras.

Sin embargo, ya desde las primeras etapas - de la conquista se empieza a vislumbrar el incesante problema de la falta de un espacio donde poder vivir, que no vería fronteras para su desarrollo llegando a alcanzar su grado máximo en nues-- tros días. Tal es el planteamiento que hace el Lic. Raúl Medina - Cruz, al afirmar:

"Ya en la época Precolonial, y de acuerdo con la organización de las comunidades indígenas, que dominaban la mayor parte de lo que actualmente constituye el territo-- rio mexicano, la propiedad comunal no bastaba para el desenvolvimiento cultural y económico del pueblo, pues las familias se multiplicaban y las conquistas hicieron que en las ciudades y pueblos se aglomerasen grandes masas de individuos desheredados que no disponían de pro

iedad inmueble por estarles prohibido: sin --

(12) Ibid., p.530 y 531

que se tenga conocimiento de alguna disposición para resolver este grave problema, considerando que una de las soluciones hubiera sido regular el arrendamiento de la propiedad inmueble."(13)

Más tarde, ya en la Colonia, se empieza a regular por diversas disposiciones, algunas venidas de la Madre Patria, el problema de la escasez de viviendas que empezaba a marcar un matiz muy peculiar de su tiempo. Así, "al llegar a la Epoca Colonial, tanto las leyes de Partidas como la Novísima Recopilación regularon el arrendamiento, prohibiendo que los habitantes de la corte tuvieran casas sin habitar, imponiendo una serie de sanciones para aquellos que teniendo casas habitables no las facilitarán para tal efecto y solamente se exceptuaban de esta prohibición aquellos colonos que teniendo que ausentarse por causa grave o justificada, dejaban sus casas solas o encargadas a algún vecino."(14)

No obstante la serie de medidas tomadas -- por los diferentes gobiernos que liderearon al pueblo mexicano y al través de las múltiples facetas en que se divide el desarrollo de un pueblo joven, pero con problemas tan fecundos como los que afrontó el viejo continente, no es sino hasta después del movimiento revolucionario mexicano en que empieza a dársele otra visión al problema de la escasez de vivienda, sobre todo con la promulgación de una Constitución solemne como lo es la de 1917, según lo refiere el Lic. Raúl Medina Cruz, al sostener:

(13) Ob. cit., p.22

(14) Ibid., p.23

"Con la revolución de 1910 y la aparición de la Constitución de 1917, el -- gran cambio efectuado en las ideas sociales, económicas y políticas...llegan a tener una -- gran resonancia..., rompiendo con la tradición individualista de nuestro derecho y transformando..., la propiedad privada en propiedad -- función social."(15)

Pero más aún, el enfoque pretendido que debía darse al problema se quedó sólo en eso, una pretensión, pues -- el problema seguía latente, llegando a ser más grave con el advenimiento de la Segunda Guerra Mundial que de alguna manera afectó al pueblo mexicano, lo que motivó al estado a tomar cartas en el asunto teniendo que emitir una serie de decretos que más que aliviar el problema de la vivienda lo vinieron a hacer más agudo. Este razonamiento es confirmado por los planteamientos que -- hace el Lic. Raúl Medina Cruz, al señalar:

"..., no obstante que el des-- equilibrio entre arrendador y arrendatario se acentuó en todos los países después de la guerra de 14-18, no se inició por aquella época -- en nuestro país la política intervencionista. ..no fue, sino hasta el año de 1942, cuando la solución al problema ya era angustioso, cuando tuvo lugar la intervención gubernamental en -- materia de arrendamientos urbanos."(16)

(15) Ibid., p.24

(16) Ibid., p.26

Estos son los antecedentes más remotos que sobre prórrogas al contrato de arrendamiento registra nuestra le
gislación, en la inteligencia de que los decretos que sobre pró--
rroga al contrato de arrendamiento y congelación de rentas emiti
tidos, serán analizados más adelante.

.CAPITULO II.

BREVE ESTUDIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

A.-CONCEPTO.

Dentro de la enorme variedad de contratos -- traslativos de uso, el arrendamiento ha llegado a considerarse como el más importante entre los de su especie, en virtud de la enorme -- utilidad que representa en la práctica en el aprovechamiento de la riqueza ajena, así como por las múltiples consecuencias que trae -- aparejadas.

Sin embargo, resultaría falso el aducir que -- existe un solo concepto de esta clase de contrato, toda vez que son diversos los criterios u opiniones que tienden a conceptualizarlo desde diferente punto de vista. Aunque es fácil observar que en --- esencia todas aluden a la serie de elementos que lo constituyen.

Tal es el caso del maestro Rafael de Pina -- que lo conceptualiza de la siguiente manera:

"En términos generales el con
trato de arrendamiento se define diciendo que
es aquel en cuya virtud una parte cede a otra
el uso y disfrute temporal de una cosa o dere
cho mediante un precio cierto."(17)

Por su parte el fenecido maestro Rafael Roji
na Villegas, señala:

(17) Elementos de Derecho Civil Mexicano; México: Editorial Porrúa,
S.A., 1977, vol. IV; p.98

"Se define el arrendamiento - como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto."(18)

De igual manera, el ilustre tratadista Zamora y Valencia se refiere al contrato referido en los siguientes términos:

"El contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien a --- otra persona llamada arrendatario, quien se -- obliga a pagar como contraprestación, un precio cierto."(19)

Finalmente nuestro Código Civil en vigor - nos da también un concepto de lo que debe entenderse por tal contrato.

Dice así el artículo 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.

.....

(18) Derecho Civil Mexicano: Contratos, T. VI, 3a. ed.; México: Editorial Porrúa, S.A., 1977; p. 548

(19) Contratos Civiles; México: Editorial Porrúa, S.A., 1981; p. 147

De los anteriores conceptos transcritos literalmente se desprende que son 3 los elementos que integran al contrato de arrendamiento, a saber: 1).-La concesión del uso y disfrute (goce) de la cosa; 2).-La temporalidad de ese uso y disfrute, y; 3).-La fijación de un precio cierto.

1.-Por lo que se refiere al primer elemento constitutivo del contrato de arrendamiento cabe señalarse que representa la obligación fundamental del arrendador, toda vez que al ser el arrendamiento un contrato traslativo de uso, significa que, el arrendatario únicamente estará facultado para aprovechar la riqueza ajena en beneficio propio y de su familia, pero nunca para satisfacer las necesidades de un tercero ajeno al contrato, ni para disponer de la cosa o aprovecharse de ella más allá de lo que le está permitido.

Tal es el planteamiento sostenido por el maestro Zamora y Valencia, al subrayar:

"Si el contrato se celebra -- sólo respecto del uso de la cosa, el arrendatario podrá disponer de ella conforme a lo convenido o a lo que sea conforme a la naturaleza de la cosa; y si se celebra también respecto del goce, el arrendatario podrá hacer suyos los frutos o productos normales de la cosa, pero no de sus partes y menos de toda la cosa, pues en caso contrario ya no sería un contrato de arrendamiento sino un contrato diverso traslativo de dominio."(20)

(20) Ob.cit., p.p.148 y 149

De donde se derivan también las diferentes funciones que puede desempeñar el arrendamiento en la vida diaria, ya que no sólo representa la forma más viable de aprovechar la riqueza ajena, cumpliendo así una función económica, sino también los lineamientos bajo los cuales podrá el arrendatario ---- hacer un adecuado uso y disfrute del objeto materia de este contrato, desarrollándose una función jurídica que marca los límites que tendrá el arrendatario en su aprovechamiento.

De tal manera que:

"El arrendamiento cumple normalmente la función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas, aun cuando se puede llegar a ese aprovechamiento a -- través de los derechos reales de uso, usufructo y habitación, o mediante el contrato de comodato; la experiencia demuestra que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena es a tí tulo oneroso y mediante el contrato de arrendamiento."(21)

Por otra parte:

"La función jurídica del ---- arrendamiento consiste, ..., en transferir el - uso o goce de los bienes. Propiamente debe hablarse de transmisión de uso o goce, porque en nuestro derecho se trata de una obligación de dar."(22)

(21) Rojas Villegas, Rafael, Ob. cit., p. 550

(22) Ibid., p. 549

2.-De vital importancia resulta el segundo elemento que de alguna manera representa el sello característico y distintivo del contrato de arrendamiento en relación a otro tipo de contratos, ya que fija los límites temporales bajo los cuales podrá aprovechar el arrendatario la riqueza ajena, pues si no se señalara nada al respecto podría llegar a considerarse que se está ante la presencia de una Enfiteusis y no propiamente de un arrendamiento, como sucedía en el Derecho Romano.

Sin embargo, conviene resaltar que en la legislación francesa se le ha imprimido a este contrato un sello totalmente distinto al conocido por nosotros en nuestra legislación, ya que no sólo se admite el arrendamiento por largos períodos de tiempo, sino que en ocasiones llega a considerarse como -- perpetuo, toda vez que el límite que se tiene para celebrar un -- contrato de arrendamiento es hasta de 99 años.

Caso contrario sucede en nuestra legislación en donde se han establecido una serie de límites para la -- concertación de este contrato, en cuanto a su temporalidad.

Establece el artículo 2398 del Código Civil, en su segundo párrafo que:

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.

Lo anterior ha tenido una razón de ser, ya que de permitirse la celebración de contratos de arrendamiento -- por largos períodos de tiempo no sólo se estaría infringiendo -- una ley fundamental de la vida: la circulación de la riqueza, sino

que además quedaría desvirtuado dicho contrato.

Luego entonces:

"Con base en consideraciones de orden económico, la ley impone la necesidad de la temporalidad en este contrato para impedir la propiedad de manos muertas y facilitar la posibilidad de circulación de la riqueza."(23)

3.-El último elemento ha dado lugar a múltiples problemas en el sentido de precisar lo que debe entenderse por precio cierto, pues mientras para unos significa la certeza de su existencia, para otros representa su determinación en el momento de la celebración del contrato.

Tal disyunción parece desprenderse de lo que establece nuestro Código Civil en vigor al aducir el artículo 2399 que:

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

Pero la realidad es que por precio cierto debemos entender aquel que las partes han querido estipular como contraprestación o equivalencia al aprovechamiento que de la riqueza ajena tendrá una de ellas, más no un precio fingido o simulado que estaría en desproporción con dicho aprovechamiento. Asimismo, por precio determinado deberá entenderse aquel que sea susceptible de conocerse al momento de la celebración del contrato, aún cuando todavía no exista, según planteamientos del Código Ci-

(23) Zamora y Valencia, Miguel Angel, Ob.cit., p.149

vil vigente que establece en su artículo 2430:

Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio -- que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido.

B.-ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ.

Establece el Código Civil vigente para el Distrito Federal que son elementos esenciales de todo contrato -- el consentimiento de las partes y el objeto respecto del cual se va a contratar, de tal manera que la falta de alguno de estos dos elementos originará la inexistencia del contrato que se pretenda celebrar. Y que serán elementos o requisitos de validez en todo -- contrato la capacidad de las partes para contratar, la licitud en el objeto, motivo o fin respecto del cual recaiga el contrato, la formalidad que deba revestir dicho contrato y, finalmente, la ausencia de vicios en el consentimiento, de tal suerte que la falta o ausencia de alguno de estos requisitos no originará la inexistencia del contrato, más sí la nulidad del mismo (arts. 1794 y 1795 interpretado a contrariu sensu).

Luego entonces, por lo que se refiere a los elementos esenciales del contrato de arrendamiento cabe señalarse que en relación al consentimiento de las partes, éste seguirá las reglas generales establecidas para tal efecto en el Código -- Civil vigente. No así el objeto materia de este contrato, que por regla general suele dividirse en directo e indirecto. El objeto --

directo consiste en la intención que las partes tuvieron al celebrar dicho contrato, es decir, el aprovechamiento de la riqueza -- ajena, por un lado, y la contraprestación consistente en un precio cierto y determinado, por el otro. El objeto indirecto lo constituye el bien o cosa que ha sido dado en arrendamiento. Al respecto nuestro Código Civil establece en su artículo 2400 lo siguiente:

Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

El anterior planteamiento es compartido -- por el maestro Rojina Villegas, al señalar:

"En cuanto al objeto, en principio, exceptuando las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales, todos los bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporales, pueden ser objeto de este contrato." (24)

Además, dicho objeto debe: existir en la naturaleza; ser determinado o determinable en cuanto a su especie y estar en el comercio (art. 1825).

Por lo que se refiere a los requisitos de validez de este contrato, únicamente estudiaremos la capacidad -- que deben tener las partes para contratar y la forma que debe revestir el mismo.

En relación a la capacidad de las partes --

(24) Ob. cit., p. 556

que intervienen en este contrato debe señalarse que en principio sigue la regla general en el sentido de que son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley(art.1798).

De igual manera podrá arrendar la cosa --- aquel que no siendo dueño de la misma, tenga facultad para cele--brar ese contrato, ya en virtud de autorización conferida por el dueño o por disposición de la ley(art.2401). Aunque cabe la acla--ración en el sentido de que en ambos casos el arrendador deberá sujetarse a los lineamientos que para tal efecto le confieran el dueño de la cosa, si fue autorizado por éste, o por disposición de la ley, si dicha autorización le fue conferida por la misma(art. 2402).

No así, están impedidos para dar o tomar en arrendamiento algún bien corporeo o incorporeo, el copropietario de cosa indivisa si no media el consentimiento de los demás co--propietarios(art.2403). También lo están los magistrados, jueces y cualquier otro empleado público para tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan(art.2404). De igual manera, se pro--hibe a los encargados de los establecimientos públicos y a los -funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bie--nes que con los expresados caracteres administren(art.2405).

"Esta capacidad, en general, es la requerida para contratar, pero respecto de ciertas personas se prohíbe tomar en arrendamiento, por razones de interés público, en cuyo caso el contrato es nulo de pleno derecho."(25)

(25) Ibid., p.565

forma legal(art.1833).

Pero dicho contrato tiende a observar cierta formalidad en tratándose de fincas rústicas, pues como lo establece el artículo 2407 del Código Civil vigente, si el predio fue re rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública.

Por consiguiente, se trata de un contrato - generalmente formal porque requiere constar por escrito para que sea válido, salvo cuando el monto de la renta pactada no es mayor a 100 pesos anuales, lo cual, hoy en día resulta irrisorio y anacrónico, por lo que cabe agregar que:

"Este, generalmente es un contrato formal y excepcionalmente consensual, -- cuando el monto de la renta anual no pasa de \$100.00, en cuyo caso bastará la manifestación verbal del consentimiento. Cuando exceda de -- esa cantidad, el contrato es formal y es suficiente otorgarlo en un documento privado. Pero tratándose de fincas rústicas, cuando el monto de la renta anual pasa de \$5,000.00 debe otorgarse en escritura pública."(27)

C.-OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

En todo contrato de arrendamiento suelen - intervenir dos personas llamadas partes que contratan sobre el - mismo y que son, por un lado, el arrendador que es aquel que se --

(27) Ibid., p.566

obliga a conceder el uso o goce temporal de un bien o cosa, y por el otro, el arrendatario que será aquel que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

Sin embargo, la celebración del contrato de arrendamiento, engendra no sólo derechos para ambas partes, sino también, una serie de obligaciones que las mismas se comprometen a cumplir para la plena satisfacción del contrato celebrado.

De tal manera que, por considerar de mayor utilidad para nuestro estudio la serie de obligaciones que nacen para arrendador y arrendatario del contrato referido, nos avocaremos únicamente al análisis de éstas, pues constituyen la base fundamental para la realización plena de dicho contrato.

Así encontramos que, nuestra legislación -- contempla en los artículos 2412 y 2425 del Código Civil vigente para el Distrito Federal una serie de obligaciones para las partes en este contrato, que por su enumeración, son consideradas --- como fundamentales.

Establece el artículo 2412 que el arrendador estará obligado aunque no haya pacto expreso:

I.-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;

II.-A conservar la cosa arrende

dada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.

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

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

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

Cabe señalarse en relación a la anterior enumeración de las obligaciones del arrendador que hace el cuerpo legal citado, que para algunos tratadistas lo fundamental de dichas obligaciones puede reducirse aún más, pues algunos de ellos señalan que, "las obligaciones del arrendador consisten sustancialmente en entregar la cosa en buen estado para el uso convenido o natural de la misma cosa, conservar la cosa en ese buen estado, y garantizar dicho uso." (28) Para otros, "la obligación fundamental del arrendador consiste en conceder el uso o goce --

temporal de una cosa al arrendatario"(29), aunque en nuestro concepto es más adecuada la enumeración que hace de éstas el Código Civil vigente.

1.-Por lo que se refiere a la primera obligación del arrendador, establece el artículo 2413 del ordenamiento legal citado que:

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

Significará que, el arrendador debe entregar el bien arrendado (entrega real) dentro del plazo señalado --- para tal efecto en el contrato; normalmente el día a partir del - cual se celebra o empieza a contar el lapso por el que se celebró el arrendamiento. Pero en caso de que el obligado a cumplir - con esta disposición hiciera caso omiso de ello, el arrendatario tendrá facultad para exigirle el cumplimiento de dicha obliga--- ción, toda vez que uno de los elementos que componen el arrenda--- miento consiste en el uso o goce del bien arrendado, de tal suerte que si el arrendatario celebró esta clase de contrato, lo hizo para obtener un buen aprovechamiento de la riqueza ajena, cosa -- que únicamente podrá lograr hasta que le haya sido entregada la cosa arrendada. Aunque en nuestro concepto consideramos que si el arrendador deja de entregar el objeto de este contrato o hace ca -- so omiso de cumplir con esta obligación, el arrendatario, además -

(28) Sánchez Medal, Ramón; De los Contratos Civiles, 7a. ed.; México: Editorial Porrúa, S.A., 1984; p. 203

(29) Rojina Villegas, Rafael, Ob. cit., p. 593

de la facultad antes descrita podrá solicitar la rescisión de dicho contrato por no haberse cumplido en sus términos.

Además, el arrendador debe entregar la cosa con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso con venido, o en su defecto, para aquel que por su propia naturaleza deba servir, lo que quiere decir, que jamás podrá entregar un bien incompleto o inservible, verbigracia, tratándose de una localidad dada en arrendamiento para ser habitada, esta deberá contar con sus accesorios ordinarios como son las piezas de baño completas, instalaciones de luz, agua y gas en buenas condiciones, ventanas con vidrios completos, puerta con chapa en estado de servir, etc..

2.-En relación a la segunda obligación contemplada por el Código Civil vigente respecto del arrendador, --- ésta se deriva de la función económica que cumple dicho contrato toda vez que por medio del arrendamiento se permite el buen aprovechamiento de la riqueza ajena, de tal suerte que si el bien --- arrendado sufriera una alteración de tal magnitud que la hiciera inservible o imposible de aprovecharse, dicho contrato dejaría de cumplir la función referida, lo que representa un menoscabo en los intereses del arrendatario, ya que éste no vería compensada la contraprestación que cumple al verse impedido para seguir --- aprovechando en forma satisfactoria el bien arrendado (recuérdese que el arrendatario paga por ese uso o goce un precio cierto y determinado).

Además, por ser el arrendamiento un contrato que se prolonga en el tiempo, el arrendador debe proporcionar el buen aprovechamiento del bien arrendado manteniéndolo en las mismas condiciones en que lo entregó, mientras dure dicho contrato, llevando a cabo, para ello, las reparaciones que por su natura-

leza o magnitud le correspondan realizar.

Coincide el maestro Rojina Villegas, al señalar:

"Otra obligación del arrendador de importancia por la naturaleza de este contrato..., consiste en reparar la cosa, ejecutando todas las obras necesarias a efecto de que pueda prestar al arrendatario el uso convenido o aquel que por su naturaleza esté llamada la cosa a prestar."(30)

De tal suerte que, si el arrendador no cumple con hacer las reparaciones necesarias que requiera el bien arrendado, el arrendatario tendrá facultad para rescindir dicho contrato o bien podrá ocurrir ante la autoridad competente a efecto de solicitarle que exija al arrendador el cumplimiento de su obligación, agotando para ello el procedimiento que establezca la ley (art. 2416). Dicha autoridad, según las circunstancias del caso, decidirá si procede o no exigir al arrendador que cumpla con su obligación de reparar el bien arrendado y además, si es necesario, el pago de daños y perjuicios causados por su omisión al arrendatario (art. 2417).

3.-La tercera obligación contemplada por nuestra legislación es una derivación de la anterior, ya que el arrendador no podrá estorbar o embarazar el uso del bien arrendado salvo que se trate de realizar algunas reparaciones que por su gravedad o magnitud así lo requieran.

Tal es el planteamiento que algunos trata-

(30) Ibid., p. 604

distas le dan a esta clase de obligación al señalar:

"...la cosa debe ser gozada - en el estado que tuvo al celebrarse el contrato y, por consiguiente, el arrendador está impedido para alterar su forma o sustancia. Tampoco puede intervenir de tal manera que impida o embarace el uso o goce, excepto cuando deba hacer reparaciones en la cosa."(31)

Esta misma situación es contemplada por -- nuestra legislación al establecer que el arrendador no puede, durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella...(art.2414).

De tal suerte que, el arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos(art.2445)

Sin embargo, creemos que también son aplicables otras disposiciones que establece nuestro Código Civil vigente, ya que, el realizar reparaciones urgentes y necesarias de - alguna manera implicará una fuerza mayor que haga imperioso el - privar al arrendatario de un goce pleno de la riqueza ajena. De - tal manera que, si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si este dura más de dos meses, podrá solicitar la rescisión del contrato(art.2431). Sin embargo, si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el ----

(31) Ibid., p.604

arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior (art. 2432).

4.- Otra obligación que tiene el arrendador consistirá en garantizar el uso y disfrute en forma pacífica del bien arrendado, durante el tiempo respecto del cual se haya celebrado el contrato, a favor del arrendatario, lo que significa una garantía de derecho consistente en responder de aquellos casos - en que se pretenda privar al arrendatario de ese uso y disfrute alegándose un mejor derecho respecto del bien arrendado, verbigra cia, que se hubiere constituido, antes de este contrato, un derecho de usufructo sobre el objeto materia del arrendamiento.

No obstante, esta obligación no comprende - las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la - cosa arrendada que impidan su uso o goce, pues en esos casos el - arrendatario únicamente tendrá acción en contra de los perturbadores del disfrute del bien arrendado, más nunca tendrá acción en contra del arrendador (art. 2418).

Más aún, para que el arrendador pueda defen der el bien arrendado de los ataques, daños o usurpación de que - es objeto, el arrendatario tendrá la obligación de hacérselo sa- ber en el menor tiempo posible, so pena de pagar los daños y per- juicios que cause su omisión... (art. 2419).

Este mismo criterio es compartido por el - maestro Rojina Villegas, al señalar:

"Otra obligación que tiene el arrendador de carácter positivo, consiste en - garantizar el goce pacífico de la cosa arren-

dada contra actos jurídicos de tercero. Esta obligación del arrendador no se refiere a los actos materiales de tercero, es decir, a los ataques de hecho que un tercero llevare a cabo."(32)

Por otra parte, consideramos también que el arrendador deja de cumplir con esta obligación cuando se presenta el caso de evicción, porque de alguna manera deja de garantizar el uso y goce pacífico del bien arrendado, de tal suerte que, si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra(art.2420). Asimismo, si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios(art.2433).

5.-Finalmente, el arrendador está obligado a responder de los vicios o defectos ocultos que presente el bien arrendado, ya sea que existieran antes del arrendamiento, conocidos o no por el arrendador, o que sobrevengan durante el transcurso del mismo, sin culpa del arrendatario, y en esos casos deberá pagar los correspondientes daños y perjuicios causados, toda vez que como lo señalan algunos tratadistas:

"Dada la naturaleza de este contrato..., la renta supone necesariamente el goce de una cosa útil, de tal modo que, si la cosa es inútil o padece de vicios o defectos

(32) Ibid., p.599

ocultos, no existe ya interdependencia y solidaridad en las obligaciones recíprocas. No importa que el arrendador desconozca los vicios o que los mismos se deban a causas ajenas a su voluntad; fundamentalmente falta al cumplimiento de su contrato, si no entrega un valor equivalente al beneficio que recibe."(33)

Luego entonces, el arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada (art. 2421).

Por lo que se refiere a las obligaciones del arrendatario, reza el artículo 2425 del Código Civil vigente para el Distrito Federal que, el arrendatario está obligado:

- I.-A satisfacer la renta en -
la forma y tiempo conveni-
dos;
- II.-A responder de los perjui-
cios que la cosa arrendada
sufra por su culpa o negli-
gencia, la de sus familia--
res, sirvientes o subarrend-
datarios;
- III.-A servirse de la cosa so

(33) Ibid., p. 600

lamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

1.-Respecto a la primera obligación que -- contempla el precepto legal citado cabe señalarse que de la definición que nos da el Código Civil del contrato de arrendamiento se desprende, en cuanto a la forma de cubrir la renta, que esta -- puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa, bastando únicamente que sea cierta y determinada, a diferencia de otras legislaciones en que el precio que se paga por concepto de renta necesariamente debe consistir en una suma de dinero, pues -- de lo contrario, no se estará en presencia de esta clase de contrato, sino de cualquier otro.

En cuanto al tiempo en que deba pagarse la renta, el arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario (art. 2426). Pues es muy común que cuando se otorga un bien en arrendamiento, el arrendador exige al arrendatario la entrega de dos rentas, que quedarán como depósito, y el pago del primer mes -- por adelantado. Sin embargo, si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos y el arrendatario no los entregare en el -- tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio -- que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido (art. 2430).

Caso contrario sucede cuando el arrendatario ya no quiere seguir arrendando la cosa, o bien, se da por terminado el contrato de arrendamiento, pues en ese caso, el arrendatario únicamente está obligado a pagar la renta que se venza --- hasta el día que entregue la cosa arrendada (art. 2429). Aunque generalmente suele suceder que la renta que se dejó en depósito cu

bra el importe de la que ha vencido (véase, supra). No obstante de existir artículo expreso donde se establece que si al terminar - el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga - algún derecho que ejercitar contra aquel; en este caso depositará judicialmente el saldo referido (art. 2422).

Por lo que toca al lugar donde debe pagarse la renta, normalmente se establece que ésta será cubierta en - el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario (art. 2427).

2.- También está obligado el arrendatario a responder de los daños y perjuicios que sufra la cosa arrendada por su culpa, de sus familiares, dependientes o subarrendatarios, toda vez que al estar disfrutando de la riqueza ajena es responsable del mal uso o disfrute que de la misma se haga. Por ello, el arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio (art. 2444). Sólo está exento de esta obligación cuando habiendo sufrido el bien arrendado deterioros o perjuicios graves, sin que sean imputables a éste o a las personas mencionadas antes (véase, supra), pone en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, y en caso de no hacerlo pagará los daños y perjuicios causados por su negligencia (art. 2415).

De igual manera, responde por los daños y - perjuicios que sufra el bien arrendado en los casos de incendio, pues muchas veces estos suelen suceder por la falta de cuidado - en la conducta de todas las personas que habitan una localidad. De tal manera que el arrendatario es responsable del incendio, a

no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de --- construcción(art.2435).No así,el arrendatario deja de responder del incendio que se haya comunicado de otra parte,si tomó las -- precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara(-- art.2436).

De tal suerte que:

"La responsabilidad que el Có digo Civil establece para el inquilino en los casos de incendio originado en la habitación o local arrendado,puede resultar gravosa en - extremo para él dada la rigidez de los precep tos que el legislador ha dedicado a esta mate ria."(34)

3.-Finalmente,el arrendatario tiene la --- obligación de servirse de la cosa o bien arrendado conforme a lo convenido o de acuerdo a la naturaleza y destino de ésta,de tal suerte que al recibirla para su uso y disfrute debe poner espe-- cial cuidado de las condiciones en que se entrega,ya que de lo - contrario la ley presume que la recibió en buen estado y por lo tanto al devolverla,deberá hacerlo en las mismas condiciones(art 2443).

Caso contrario,si la recibió con expresa - descripción de las partes de que se compone,debe devolverla,al - concluir el arrendamiento,tal como la recibió,salvo lo que hubie re perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa - inevitable(art.2442).

Del cumplimiento de ésta obligación se des

(34) Pina,Rafael de;Ob.cit.,p.105

prende que el arrendatario no puede, sin consentimiento expreso - del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la reciba siendo además, responsable de los daños y perjuicios (art. 2441).

Lo anterior hace necesario remarcar el criterio sostenido por algunos tratadistas en el sentido de que el permitir un uso incorrecto de la riqueza ajena tendería a desvirtuar el objeto de este contrato, al señalar:

"La obligación de servirse de la cosa arrendada de acuerdo con la naturaleza de la misma, no es, ciertamente, una limitación arbitraria de las posibilidades de goce de parte del arrendatario, sino una garantía legítima, razonable, para evitar que el objeto del contrato en este caso quede destruido a consecuencia de un uso inadecuado." (35)

D.-CARACTERISTICAS.

Son múltiples y muy variados los criterios emitidos respecto a la clasificación o caracterización que se -- puede hacer de un determinado contrato, por lo que únicamente estudiaremos las más importantes en relación a este contrato.

1.-El arrendamiento es un contrato bilateral en virtud de que da lugar al nacimiento de derechos y obligaciones para ambas partes. Tanto derechos y obligaciones del arrendador como del arrendatario se encuentran contemplados por el C^o

(35) Ibid., p.106

digo Civil vigente.

2.-Es un contrato oneroso ya que ambas partes soportan provechos y gravámenes recíprocos. Para el arrendador, el provecho será el disfrute de una renta y el gravamen el ceder el uso o goce de una cosa. En el arrendatario, el provecho consistirá en el uso o goce que haga del bien arrendado y su gravamen será el precio que pague para tal efecto.

3.-Es un contrato generalmente conmutativo ya que los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos desde la celebración del contrato. Y excepcionalmente aleatorio, como -- cuando se conviene en que el precio del arrendamiento deba ser cubierto con frutos que todavía no existen.

4.-Es un contrato consensual en oposición a real, ya que no es necesaria la entrega del bien arrendado para que se constituya el arrendamiento. Caso contrario sucedía en los Códigos Civiles anteriores al de 1928 en donde de la simple descripción que hacían del contrato de arrendamiento se desprendía que era considerado como un contrato real, es decir, que sólo existía con la entrega de la cosa. En nuestra legislación vigente el contrato de arrendamiento existe con la simple manifestación del consentimiento de las partes, aún cuando todavía no se haya hecho entrega de la cosa.

5.-Es un contrato generalmente formal ya que el consentimiento de las partes debe manifestarse por escrito y, en caso de no hacerlo, dicho contrato estará afectado de una nulidad. Y será excepcionalmente consensual tomando en consideración el monto de la renta. Pues como lo señala el maestro Rojina Villegas, "se trata, ..., de un contrato generalmente formal, que requiere para su validez constar por escrito. Excepcionalmente pue-

de ser consensual cuando el valor de la renta anual sea inferior a \$100.00...."(36)

6.-Se trata de un contrato principal ya -- que tiene existencia propia y no requiere de la presencia de --- otro para tener validez.Las partes contratantes no sujetan sus - efectos a la existencia de otro contrato, como sucede con la hipo teca.

7.-Es el contrato tipo de los llamados de tracto sucesivo ya que en él, el cumplimiento de las prestaciones se realiza en un período determinado de tiempo. Este mismo criterio es compartido por el maestro Rojina Villegas, al subrayar que

"El arrendamiento es el con-- trato que se ha considerado como tipo de los llamados contratos de tracto sucesivo, por --- cuanto que necesita por su naturaleza misma, una duración determinada, para que pueda tener vigencia...."(37)

Es decir, el arrendador cumple con su prestación permitiendo el aprovechamiento de su riqueza por un determinado lapso de tiempo. A su vez, el arrendatario cumple su prestación pagando periódicamente una renta por el uso o disfrute del bien arrendado.

8.-Es un contrato de medios ya que para -- que la intención de las partes contratantes se vea satisfecha es necesario que tanto el arrendador como el arrendatario cumplan - con las obligaciones contraídas a través de este contrato, no bas...

(36) Ob.cit., p.551

(37) Ibid., p.551

tando la simple celebración del mismo para satisfacer sus intenciones.

9.-Es además, un contrato nominado, ya que - la ley no sólo lo reglamenta concepuándolo, sino que además seña la sus elementos, determina sus consecuencias, y sus causas de terminación.

10.-Finalmente, algunos tratadistas le dan el carácter de un contrato intuitu personae, sobre todo por lo -- que se refiere al arrendatario, al señalar que:

"En el contrato de arrenda--- miento no obstante ser oneroso, las condicio--- nes personales del arrendatario desempeñan un papel decisivo. Por esta razón, se necesita autorización del arrendador para subarrendar o ceder los derechos al uso y goce de la cosa."(38)

E.-FORMAS DE TERMINACION.

Dispone el artículo 2483 del Código Civil vigente para el Distrito Federal que, el arrendamiento puede terminar por las siguientes causas:

I.-Por haberse cumplido el -- plazo fijado en el contra-- to o por la ley, o por es-- tar satisfecho el objeto - para que la cosa fue arrendada;

(38) Ibid., p.18

- II.-Por convenio expreso;
- III.-Por nulidad;
- IV.-Por rescisión;
- V.-Por confusión;
- VI.-Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito 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.

1.-En relación a la primera forma de terminación del contrato de arrendamiento, una vez que llega a su fin el término respecto del cual se celebró dicho contrato, este fenecce para ambas partes sin ser necesario promover juicio alguno -- para tal efecto. Si el contrato de arrendamiento se celebró sin - fijar tiempo determinado para su conclusión, este fenecerá a vo-- luntad de cualquiera de las partes, siempre y cuando se haya cum-- plido con los requisitos que para estos casos señala la ley, es - decir, el aviso indubitable con dos meses de anticipación si el - predio es urbano y con un año si el predio es rústico.

Al respecto, algunos tratadistas se han es-- merado en señalar:

"Sin embargo, si el arrendador no reclama expresamente la devolución de la - finca arrendada dentro de los 10 días siguientes al vencimiento del contrato, opera la táci

ta reconducción o prórroga tácita del contrato conforme a la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia."(39)

Viene a colación el hecho de que en la --- práctica se acostumbra en forma equivocada, aún cuando el contrato se celebre por tiempo determinado, el promover diligencias de jurisdicción voluntaria por medio de las cuales se le hace saber al arrendatario la voluntad del arrendador de dar por concluido el contrato de arrendamiento, a pesar del precepto legal que señala que si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, -- concluye en el día prefijado... (art. 2484), lo que denota la ignorancia del criterio de la Suprema Corte a este respecto o bien, que el contrato de arrendamiento ha rebasado el plazo que al --- efecto se ha establecido para que se constituya en voluntario -- para las partes.

2.-Por lo que toca a la segunda causa de terminación de este contrato, se presenta cuando alguna de las -- partes decide ya no continuar con el arrendamiento a pesar de no haber expirado todavía el término respecto del cual se celebró, y la otra parte no se opone, celebrando para ello un convenio donde ambas partes manifiestan su voluntad en ese sentido.

3.-La tercera causa de terminación se presenta únicamente cuando falta alguno de los requisitos de validez de dicho contrato, como puede ser que se haya contratado respecto de un bien distinto al que se suponía iba a ser objeto de este contrato, o bien, cuando no se observó la formalidad que para tales casos exige la ley, o cuando el contrato de arrendamiento -

(39) Sánchez Medel, Ramón; Ob. cit., p. 220

fue celebrado por personas incapaces para ello, etc..

4.-También termina dicho contrato por rescisión, es decir, en aquellos casos en que el arrendatario deja de pagar la renta en los términos convenidos o a falta de convenio en los términos que establece la ley; cuando el arrendatario usa y disfruta del bien arrendado en forma distinta a la convenida o bien en contraposición a la naturaleza y destino de ésta; cuando el arrendatario cede o da en subarrendamiento el bien arrendado a pesar de no estar autorizado por el arrendador; cuando el arrendatario sufra la pérdida total o parcial del bien arrendado de manera que no pueda usar y disfrutar plenamente al mismo, sea por reparaciones urgentes o casos de fuerza mayor y dure más de dos meses; cuando el arrendador dejare de cumplir con su obligación de hacer las reparaciones necesarias que requiera la cosa; cuando el arrendador, sin motivo justificado, se negare autorizar al arrendatario a dar en subarrendamiento el bien arrendado; y en general, en todos aquellos casos en que se presente un incumplimiento por parte del arrendador o del arrendatario respecto de las obligaciones contraídas con la celebración de dicho contrato.

5.-El arrendamiento termina por confusión, cuando el carácter de arrendador y arrendatario inciden en una misma persona, verbigracia, aquella situación en donde el arrendador ya no le conviene seguir conservando una finca que más que producirle un ingreso, incrementa sus egresos, por lo que opta por venderla al arrendatario, quien en lo sucesivo será el dueño del inmueble, de tal suerte que no podrá cobrarse a sí mismo el importe de la renta, luego entonces, fenecerá dicho contrato.

6.-Concluye el arrendamiento por pérdida o destrucción total del bien arrendado, por caso fortuito o fuerza

mayor, es decir, en aquellos casos en que la voluntad de las partes es ajena a la conclusión de dicho contrato, verbigracia, en casos de terremotos, incendios, huracanes, inundaciones, guerras, etc., que al destruir el bien arrendado hacen imposible la subsistencia del contrato celebrado, por consiguiente este fenecerá por propia naturaleza.

7.-Concluye de igual manera en los casos de expropiación por causa de utilidad pública. Esto es muy común y suele suceder cuando se presenta un estado de emergencia o situación grave que hace necesaria la intervención del estado para solucionar los problemas que se suscitan, y para tal efecto, de acuerdo con la Ley Federal de Expropiación recoge aquellos bienes que considera necesarios para la solución de los problemas existentes, es decir, por causa de utilidad pública, proporcionando la correspondiente indemnización que para tales casos establece la ley referida, que evidentemente deberá beneficiar también al arrendatario.

8.-Finalmente, puede concluir el arrendamiento por evicción del objeto arrendado, que en este caso consistirá en privar al arrendatario del uso y disfrute de dicho bien por juicio seguido en contra del arrendador y por existir un mejor derecho que se hace valer, de tal suerte que el arrendatario sufrirá las consecuencias de esto, verbigracia, cuando previo al arrendamiento el arrendador celebró un crédito hipotecario y transcurrido el plazo que se le dio no cubrió ese crédito, por lo que se le priva del bien hipotecado, lo que trae como consecuencia que el arrendamiento concluya. Consideramos que en estos casos, y por lo general, el arrendador procede de mala fe al celebrar el contrato de arrendamiento, por lo que es procedente el

que responda también de los daños y perjuicios causados al arrendatario.

F.-REFORMAS RECIENTES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.

El problema de la vivienda que afecta a -- nuestro país se vuelve cada día más difícil de resolver, sobre todo por una serie de factores económicos, sociales y políticos que de una u otra forma lo han hecho más grave.

Ante situaciones como estas, el estado no -- pudiendo sustraerse a su realidad que de alguna manera le hacen darse cuenta del grave peligro que corre; verse amenazado en su -- paz interna, se ve obligado a tomar medidas que sirvan para aliviar los problemas. Pues como lo afirma el Lic. Noriega de la Concha:

"...la vida del Estado, como -- entidad jurídica y social, se desenvuelva sic dentro de condiciones de absoluta normalidad y calma. Pero como el propio estado es susceptible de sufrir las consecuencias de situaciones anormales, al igual que los individuos mismos, puede suceder que dichas afirmaciones --- pierdan por completo o sufran una mengua en -- su validez."(40)

(40) Comentarios sobre la emergencia y su acción socializadora en materia de arrendamiento: Tesis Profesional; México: U.N.A.M., 1948; p.62

De tal manera que, pretendiendo aliviar en parte, y de acuerdo a sus posibilidades, esta falta enorme de viviendas especialmente para los habitantes del Distrito Federal y sobre todo la serie de anormalidades que suelen darse en la práctica, el día siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco el legislador emitió un decreto por el cual se reformaban algunos artículos del Capítulo IV del Código Civil vigente, entre otros, relativos al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, en donde puede observarse el espíritu social y humano que pretende caracterizar a estas reformas, al señalar el artículo 2448 reformado lo siguiente:

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

Contiene también este decreto una serie de disposiciones que de alguna manera pretenden acabar con la serie de abusos de que son objeto los arrendatarios al señalar el tiempo forzoso por el cual puede celebrarse este tipo de contratos y los casos en que procede su prórroga.

También viene a considerar al contrato de arrendamiento como formal al establecer que siempre deberá constar por escrito, sin importar el monto de la renta. Además, fija -- las bases sobre las cuales podrá incrementarse la renta pactada.

En general, creemos que se trata de una medida que por principio de cuentas se inspiró en la única finalidad de hacer más llevadera y menos rígida la situación jurídica y social por la que atraviesan aquellos que no contando con me--

dios propios para vivir se ven en la necesidad de adquirir en --
arrendamiento un inmueble que sirva como morada para ellos y sus
familias, aunque es aceptable que haya quienes consideren todo lo
contrario.

.CAPITULO III.

ANALISIS DEL DECRETO DE 1948 QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

A.-ANTECEDENTES.

Hasta antes de los grandes movimientos bélicos que convulsionaron al mundo entero, el problema del arrendamiento no era tan marcado ya que mínimamente cada familia poseía el local necesario para ocuparlo como morada.

Sin embargo, con el surgimiento de la propiedad privada y el avance en el terreno científico y tecnológico se observa que poco a poco todos aquellos que no contaban con un trabajo seguro en sus lugares de origen se ven en la necesidad de emigrar a las grandes ciudades donde se empiezan a desarrollar pequeños talleres manuales que necesitaban ser trabajados por varias manos. Pero, al llegar a éstas se encontraban con un grave problema; la falta de una vivienda, lo que provocó que al cabo de poco tiempo -- este fuera cada vez más grande, al grado que se empieza a notar una enorme concentración de gentes que no contando con un techo propio se ven en la necesidad de alquilar uno para ocuparlo como morada -- para ellos y sus familias (pues normalmente no emigraban solos).

Pues bien, todo esto, al igual que el hecho de que los propietarios de casas en las grandes ciudades se hayan percatado del problema que existía relativo a la vivienda y la venta que ello podía reportarles, trajo como consecuencia la necesaria intervención estatal para tratar de aliviar en parte ésta grave situación, amén de, pretender aparecer como protector de la clase social y económicamente desvalida. De tal suerte que, se emiten una se

rie de medidas a través de diversas leyes que previendo la situación en que se encontraban los arrendatarios fijaban un cúmulo de disposiciones que en su mayoría venían a favorecer los intereses de éstos y a atenuar en parte el grave problema de la falta de habitación.

Sin embargo:

"Esta legislación sobre arrendamientos no constituye una novedad, pues a raíz de la Primera Guerra Mundial, con la destrucción de pueblos enteros, la paralización de la construcción; el encarecimiento de los materiales y la escasez de mano de obra, se agravó de una manera extraordinaria el problema de la vivienda y obligó a muchos países, principalmente los que intervinieron directamente en la guerra, a adoptar medidas que eran antitéticas en cierto modo al Derecho Civil; antes de estallar el conflicto apenas se concedía importancia a las relaciones entre arrendador y arrendatario, pero una vez iniciado, las condiciones, por las que atravezaban los países que se encontraban en guerra, hicieron tan importante la cuestión, que hubo necesidad de reglamentar la forma que debía revestir el arrendamiento."(41)

Empero, esta medida adoptada por la mayoría

(41) Valdés Cisneros, Sara Carmen; El arrendamiento y la legislación de Emergencia: Tesis Prof.; México: U.N.A.M., 1946; p.71

de los Estados que se veían afectados por la falta de viviendas para sus nacionales resultó demasiado efímera ya que cuando se suponía que se encontraba resuelto el problema surgen una serie de acontecimientos de diversas índoles que vinieron otra vez a tambalear la situación internacional, al grado de llegar a estallar en 1939 el Segundo Movimiento Bélico que por su importancia viene a dejar una honda huella de su existencia, sobre todo en aquellos países que resultaron seriamente dañados con la Primera Guerra Mundial y que apenas empezaban a levantarse del severo castigo de que fueron objeto. De tal modo que:

"Conforme fue cesando la demanda y escasez de habitaciones, fueron terminando las leyes que para tal objeto se habían dado, poco a poco fue entrando el mundo en la normalidad hasta que surgió la Segunda Guerra Mundial que trajo las mismas consecuencias de la anterior y como lógico resultado surgió un nuevo período de leyes de emergencia."(42)

A mayor abundamiento, todos aquellos países participantes en forma directa y aún aquellos que participaron de manera indirecta empiezan a darse cuenta, sobre todo al finalizar este movimiento, de los enormes destrozos que les dejó y lo absurdo que resultó el llevarlo a cabo, pues únicamente adquirieron una serie de problemas a los que había que hacerles frente y nada que hubiera valido la pena, ya que no sólo eran los centenares de miles de muertos que había que lamentar su acaecimiento y darles sepultura sino también una situación totalmente desequili

(42) Ibid., p.75

brada, entre otras cosas, por la falta de viviendas para aquellos que lucharon en la guerra y que al regresar a sus lugares de origen no encontraron más que ruinas de lo que en un tiempo les --- había servido como morada, amén de que, muchos de los que regresaron lo hicieron en condiciones tales de imposibilidad para bastarse a sí mismos, y mucho menos, para poder adquirir un lugar donde morar.

"La Segunda Guerra Mundial -- hizo que, como nunca, el problema de la habitación se agudizara. Con la experiencia adquirida en la conflagración anterior, los países de Europa y algunos de América se aprestan a dictar leyes para hacer frente al problema del arrendamiento." (43)

Ahora bien, esta situación tan delicada que afectó a la inmensa mayoría de los países del globo terraqueo no pasó desapercibida por nuestro país, de tal suerte que, si bien es cierto no participamos de una manera directa en la conflagración bélica, sí fuimos objeto de algunos ataques, sobre todo de los países del Eje (Alemania, Italia y Japón), amén de que, al estar viviendo una situación anormal el sistema internacional, los artículos de primera necesidad así como las materias primas con las cuales eran elaborados tienden a escasear, algunas veces, o a aumentar en forma desproporcionada de valor, en otras, por lo que las clases más débiles económicamente hablando empiezan a resentir esta difícil situación, lo cual provoca, además, que aquellos que tenían más de una casa o habitación la ofreciera en arrendamiento, si no

(43) Medina Cruz, Raúl; Ob. cit., p. 29

es que ya lo había hecho, a precios bastante elevados, llevando de esta forma a una enorme escasez de habitaciones para aquellos -- que apenas ganaban algo para vivir y que por lo tanto no conta-- ban con lo suficiente para pagar esas rentas tan elevadas que fi jaban los caseros que querían atenuar de alguna forma la dura si tuación, sobre todo económica, que atravezaba el país. De tal mane-- ra que:

"Como consecuencia de diver-- sos factores, principalmente la anormal situa-- ción derivada de la última guerra mundial, el precio de arrendamientos de fincas urbanas -- así como de diversos artículos, ha aumentado -- considerablemente durante los últimos años, -- sin que los ingresos de las clases trabajado-- ra y media, ..., hayan experimentado en forma - paralela aumentos considerables."(44)

Luego entonces, el gobierno mexicano se --- apresta a hacerle frente a esta situación que por su gravedad e importancia viene a ser considerada como un estado de emergencia en donde la clase desvalida exigía solución a sus problemas.

Es así como el gobierno del General Avila Camacho encuadrándose en los supuestos del artículo 29 constitu-- cional solicita autorización al Congreso de la Unión, que encon-- trándose en receso es convocado por la Comisión Permanente, para

(44) Neri Acevedo, Eduardo; Breves comentarios sobre el contrato - de arrendamiento de fincas urbanas y en especial sobre el - derecho de prórroga establecido en el artículo 2485 del Có-- digo Civil vigente: Tesis Prof.; México: U.N.A.M., 1956: p.115

suspender aquellas garantías individuales en todo el país que im-
 posibilitaran hacerle frente a la situación crítica de una mane-
 ra eficaz. De tal suerte que, habiendo recibido la aprobación co-
 rrespondiente el día primero de junio de 1942 se emite el decre-
 to por el cual se suspenden las garantías individuales consagra-
 das en los artículos 4, párrafo primero del 5, 6, 7, 10, 11, 14, 16, 19,
 20, 21, párrafo tercero del 22 y 25, de la Constitución Política de
 los Estados Unidos Mexicanos, así como la Ley de Prevenciones Ge-
 nerales que establecía las bases sobre las cuales actuaría el --
 Ejecutivo Federal para hacerle frente a esta situación.

"Fue entonces cuando el go-
 bierno dictó leyes especiales en materia de -
 arrendamientos urbanos, ..., con el objeto----
 de hacer frente a la crisis económica y al au-
 mento continuo de los arrendamientos que pro-
 ducían una situación de incertidumbre y males-
 tar, y limitaba y reducía las posibilidades --
 económicas de la población que se veía obliga-
 da a rentar casas para su alojamiento." (45)

Surgen así una larga lista de medidas emi-
 tidas a través de decretos, algunos por el Ejecutivo y otros por
 el Congreso de la Unión, todos ellos con la finalidad de solucio-
 nar la difícil situación que representaba al país la falta de vi-
 viendas adecuadas a las necesidades de las clases socialmente --
 desprotegidas, siendo entre otros: El decreto de 10 de julio de 19
 42 y publicado el 24 del mismo mes y año que congeló las rentas
 del Distrito Federal; Decreto de 24 de septiembre de 1943 publica

(45) Medina Cruz, Raúl; Ob. cit., p. 29

do el 11 de noviembre del mismo año que prorroga los contratos - de arrendamiento en el Distrito Federal y congela las rentas; Decreto de 26 de enero de 1944 que vino a ser compilación del anterior y rigió para locales destinados a escuelas exclusivamente.-- Se publicó el 27 de enero del mismo año; Decreto de 5 de enero de 1945 publicado el 20 del mismo mes y año y que adicionó el decreto de 24 de septiembre de 1943; Decreto de 13 de agosto de 1945 y publicado el 14 del mismo mes y año ordenando la vigencia continua de las leyes de emergencia por 30 días contados a partir de la cesación de hostilidades; Decreto de 28 de septiembre de 1945 y publicado el 10. de octubre del mismo año que levanta la suspensión de garantías individuales, el cual no fue refrendado por las autoridades correspondientes de acuerdo con el artículo 92 - constitucional; Decreto de 28 de diciembre de 1945 publicado el - 21 de enero de 1946 en donde ya viene refrendado el levantamiento de la suspensión de las garantías individuales; Decreto de 11 de febrero de 1946 publicado el 8 de mayo del mismo año y que -- dispuso la prórroga de los contratos de arrendamiento durante su vigencia así como la respectiva congelación de rentas; Decreto de 30 de diciembre de 1947 publicado el 31 del mismo mes y año y -- que es muy semejante al anterior; y finalmente, el decreto de 24 - de diciembre de 1948 publicado el 30 del mismo mes y año y que - es el que actualmente rige a los contratos a los que hace refe-- rencia.

Sin embargo, por considerar de mayor tras-- cendencia su contenido, ya que la mayoría de sus disposiciones se parecen entre sí, únicamente nos referiremos como antecedentes -- del de 1948 a los que revisten especial importancia.

1.-Así tenemos que, el decreto de 10 de ju-

rante la vigencia de este decreto, las rentas de las casas, departamentos, viviendas y cuartos alquilados o rentados o cualesquiera otros locales susceptibles de arrendamiento o alquiler ubicados en el Distrito Federal, no podrán ser aumentados en ningún caso ni por ningún motivo.

Resulta claro entonces que, dicho decreto presentaba enormes deficiencias que poco a poco lo fueron haciendo inocuo e inoperante, sobre todo por la serie de mañas de que se valieron la gran mayoría de las personas que se vieron afectados con él. De tal suerte que:

"Efímera fue su vigencia por considerarse insuficiente para cumplir su cometido, pues como no se prorrogaron los contratos, los propietarios procedieron a solicitar la desocupación de los locales arrendados, y una vez desocupados, aumentaron en forma inmoderada las rentas a los nuevos arrendatarios, en virtud de no existir control alguno para impedirlo, además la falta de interés y el egoísmo del anterior arrendatario dificultaba el que el nuevo ocupante pudiera probar el aumento de la renta que se le había impuesto." (47)

Finalmente establecía una sanción para --- arrendadores y subarrendadores que infringieran estas medidas.

2.-El decreto de 24 de septiembre de 1943 publicado el 11 de noviembre del mismo año viene a constituir el remiendo del anterior al señalar que dada la situación que se vi

(47) Medina Cruz, Raúl; Ob. cit., p. 30

vía en el país no sólo era necesaria la congelación de rentas,-- sino que además, durante el tiempo en que el país estuviera en -- guerra debería prorrogarse los contratos de arrendamiento de ca-- sas habitación de las clases económicamente débiles, independien-- temente de que se hubiere contratado por tiempo determinado o in-- determinado. Se suspende también la vigencia de los artículos --- 2483, fracción I, primera parte; 2484, 2478 y 2479 del Código Civil y se establece que para la causal de terminación del contrato se ñalada por el artículo 2483 fracción II, era necesario que el --- arrendatario ratificase personalmente su voluntad de dar por con-- cluído el arrendamiento ante la Dirección de Gobernación del De-- partamento del Distrito Federal. Establecía también que para el - caso de rescisión por falta de pago puntual, ésta sería improce-- dente cuando el inquilino acreditara haber hecho el pago dentro de los 10 primeros días siguientes al señalado para ese efecto - en el contrato, o bien, que si el propietario se rehusaba a reci-- bir la renta, el inquilino no tenía necesidad de consignarla para evitar la mora, sino únicamente esperar a ser demandado para exhi-- birla en el plazo señalado por el Código de Procedimientos Civi-- les y de ésta forma desvirtuar la causal de rescisión del contra-- to. De igual manera señalaba, como el anterior, una sanción para -- los arrendadores que infringieran estas disposiciones.

"Dadas las circunstancias del momento, probablemente esta medida resultó ati-- nada deteniendo los aumentos que hubieran he-- cho insostenible la situación de las familias que arrendaban casas habitación, pero, . . . , se - prestó a situaciones fraudulentas."(48)

(48) Millán Gómez Aguado, Alberto; Ob. cit., p.43

Lo curioso del caso es que, cuando se pensaba que este decreto no tendría falla alguna, pues venía a subsanar las del anterior, encontramos que soslayó a un gran sector -- que también se veía afectado por el alza inmoderada en el precio de las rentas al señalar en su artículo 6o. que las disposiciones del presente decreto sólo serán aplicables a las casas, locales, viviendas o departamentos destinados para habitación de los inquilinos y de sus familiares, dejando entrever que únicamente -- importaba la situación en que se encontraban los particulares, no así los que rentaban para brindar una fuente de empleo o proporcionar algún bien o servicio de primera necesidad. Por lo que:

"Podemos apuntar que los locales destinados a comercio o industria quedaron fuera del alcance de este decreto en lo que se refiere a la duración del contrato, ya que sus disposiciones fueron aplicables a los locales destinados para habitación,...."(49)

Y como se dice, no en vano, que en el pecado se lleva la penitencia, el soslayar este aspecto tan fundamental provocó que más adelante el Ejecutivo Federal se haya visto en la necesidad de emitir otros decretos que no pasaron por alto a estos sectores tan importantes en la vida de un país.

3.-Únicamente por no olvidar un comentario que nos parece importante nos referiremos al decreto de 26 de -- enero de 1944 publicado el 27 del mismo mes y año que viene a -- ser semejante al de 24 de septiembre de 1943 y que solamente rigió para escuelas oficiales, denotando con esto su poco sentido --

(49) Ibid., p.45

social con que actuó el gobierno federal al emitirlo, ya que si bien es cierto que los colegios particulares cuentan con recursos para obtener su inmueble propio, también lo es que muchos de ellos tenían la necesidad de arrendar inmuebles ajenos y por ende merecían ser tomados en consideración. Sin embargo:

"...solamente se refirió a --
 los contratos de arrendamiento de edificios --
 para escuelas, celebrados por el Gobierno Federal, no obstante que en el Distrito Federal --
 existen multitud de escuelas particulares que
 carecen de edificio propio...."(50)

4.-El decreto de 20 de enero de 1945 viene a ser el que pretende salvar la serie de omisiones que contenían tanto el emitido el 10 de julio de 1942 como el de 24 de septiembre de 1943, al referirse en sus considerandos, a manera de sinópsis, del contenido de estos dos decretos, y además, que entre las causas de encarecimiento de los precios de artículos de primera necesidad figura la del alza de las rentas de los locales en que se venden dichos artículos; por lo que para combatir ese factor de encarecimiento de la vida y lograr que se hagan efectivos los precios topes a que dichos artículos de primera necesidad ha fijado el gobierno, se hace indispensable proteger a los comerciantes en dichos artículos contra el aumento en sus gastos generales, que signifique el alza de las rentas de los locales que ocupan, de tal forma que adiciona al decreto de 1943 en cuanto a lo que se refiere a los locales que quedarán enmarcados en sus disposiciones, agregando que no sólo quedan comprendidos los relati-

(50) Ibid., p.45

vos a habitación, sino también aquellos donde se encuentren instalados los giros comerciales referentes a misceláneas, estanquillos, recauderías, tortillerías, hueverías, fruterías, molinos de nix tamal, cremerías, carbonerías y expendios de pán.

Además, viene a dejar subsistentes todas y cada una de las disposiciones establecidas por los referidos decretos de 1942 y 1943. Aunque cabe añadir que también presentó -- sus inconvenientes.

De tal manera que:

"...fue expedido con el objeto de proteger económicamente no a los arrendatarios, sino a las personas que efectuaban -- sus compras en los establecimientos que enumeró, pero tiene el defecto de establecer una -- clasificación de dichos locales comerciales, pues si bien se refirió a carbonerías, fruterías, misceláneas, etc., dejó fuera de su enumeración a muchos otros giros comerciales que -- también expendían artículos de primera necesidad tanto por lo que toca a alimentos como a medicinas, ropas, etc.." (51)

B.-MOTIVOS DE INDOLE JURIDICA QUE LO ORIGINARON.

Si partimos de la idea que todo problema -- social es un problema jurídico, por cuanto que nos encontramos vi -- viendo en un estado de derecho donde la norma fundamental que ri

(51) Ibid., p.46

ge el destino del país lo constituye la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de tal forma que si llega a presentarse una situación que afecte la estabilidad interna del estado resulta obvio que corresponderá a ese ordenamiento jurídico el contemplar las diferentes salidas que pueda darse a cada problema en particular. Luego entonces, aunque desde un principio las principales causas que hicieron necesaria la intervención estatal para enfrentar a la difícil situación por la que atravesaba el país, fueron eminentemente sociales y económicas, se desprende que éstas tienden a tornarse de carácter jurídico cuando para su solución es necesario emitir diversas disposiciones (a manera de decretos) que tienen como finalidad aliviar la difícil situación encaminados a restaurar el orden perdido en esos renglones.

Por consiguiente, al ser el decreto de 24 de diciembre de 1948 el último de una larga lista que se emitió con la finalidad de poner remedio a los grandes males que en materia de arrendamientos aquejaba en ese entonces a nuestra nación, es conveniente considerar que fueron similares las causas que originaron a los anteriores decretos, las que propiciaron el surgimiento de este último, quizás un poco más débiles y atenuadas, pero al fin y al cabo de la misma naturaleza que las de un principio.

Por ello, conviene señalar que:

"Al principiar los años treinta de este siglo, México, padecía los efectos de la desastrosa crisis iniciada el "negro --viernes de 1929"; su economía en aquella época altamente agrícola y minera, como elementos de exportación, sufría los efectos de un mercado

deflacionado, de grandes núcleos de desocupa-- dos; el vecino del Norte, ensayaba aún la bon-- dad tanto predicada del "New Deal", sintiéndose aquí los trastornos aún no curados, de la - crisis."(52)

El problema de la habitación ha significa-- do desde la antigüedad una necesidad que el ser humano ha tenido que cubrir con satisfactores, porque, "la carencia de alojamiento da origen al estado de insatisfacción; la satisfacción de la nece-- sidad, el tener la habitación y la sobresatisfacción de la necesi-- dad; una morada de tal naturaleza que se constituya en una carga para su titular;...."(53) Pero esta satisfacción tiene que encon-- trar su estabilidad no solamente en el individuo en forma parti-- cular sino también dentro de la sociedad, de tal suerte que, cuando un país se ve afectado en su ambiente externo e interno tien-- de a vivir una serie de situaciones que provocan el desequili--- brio de su estabilidad. Situación que se presenta cuando estallan los movimientos bélicos de carácter internacional.

Esta situación produjo que:

"El libre juego de las fuer-- zas de oferta y demanda, el avance de las cien-- cias exactas y su aplicación, pronto fue dando el resultado de un mercado autosuficiente, más esta utopía duró poco, factores endógenos y -- exógenos al problema de la habitación, hicie--

(52) Gertz Manero, Federico; La vivienda congelada en el distrito federal; México: Manuel Porrúa, S.A., [s.f.]; p.38

(53) Ibid., p.16 y 17

ron que la satisfacción de esta necesidad fue se cada día más imperfecta, hasta llegar al -- punto en que hay un déficit enorme de habitaciones en todo el mundo...."(54)

Cabe señalarse que también tuvo una gran - influencia en agravar el problema de la falta de habitaciones, sobre todo en el D.F., el hecho de haberse dado en nuestro ámbito - interno varios movimientos bélicos, de menor magnitud que los internacionales, que propiciaron que enormes conglomerados llegaran a la capital del país en busca de una mejor condición de vida y sobre todo una estabilidad en cuanto a su posición geográfica, ya que debido a estos movimientos se vieron obligados a dejar sus - pertenencias para pasar a vivir constantemente acechados sin obtener seguridad alguna. Luego entonces:

"No debemos olvidar que el -- conflicto revolucionario de principios de siglo hasta fines del 28 hizo afluir a las ciudades numerosos contingentes humanos, deseosos de resolver sus múltiples problemas entre --- otros la carencia de habitación. Esto vino a - agravar el problema particularmente en la capital de la república, que es la ciudad más poblada del territorio."(55)

Por esta razón, algunos tratadistas, sobre todo aquellos que miran el problema con un enfoque eminentemente económico sostienen que "ha sido un factor dinámico de la econo-

(54) Ibid., p. 21 y 22

(55) Ibid., p. 24 y 25

mía, lo que ha venido a agudizar el problema de la escasez de --- habitaciones, la explosión demográfica"(56), aunque en nuestro concepto, sin desmerecer la opinión antes apuntada, el problema de escacez de habitaciones adecuadas para las clases económicamente - débiles se ha debido en su mayoría a los trastornos que sufrió - nuestro país, como muchos otros, con el advenimiento de los grandes movimientos bélicos, toda vez que los precios de los materiales necesarios para la construcción tienden a incrementarse, y en muchas otras ocasiones a escacear considerablemente, ello, aunado al mísero ingreso que percibían aquellos que no contaban con un techo propio y que por consiguiente tenían que enfrentar la ambición desmedida de los casatenientes que rentaban a precios verdaderamente exorbitantes, propicia que el estado tenga que intervenir para atenuar en lo posible esta grave situación.

"En poco tiempo se sintió una escasez tremenda de habitaciones y en 1942 hubo necesidad por parte del gobierno de congelar las rentas, como medida de "Emergencia" para detener el caos de una nivelación rápida - entre la demanda y la nula oferta de casas habitación."(57)

Dicha medida descansó en la serie de decretos emitidos con la finalidad de aliviar en algo el difícil problema que atravezaba la cuestión de la vivienda en nuestro país,

(56) Ibid., p.23

(57) Ocadiz, Roberto; Rentas Congeladas ; Ruina de la Inversión Urbana?; Perjuicios para inquilinos y propietarios?; Fomento de actos delictuosos?, 2a.ed.; [s.l.]: [s.e.], 1959; p.7

finés que inspiraron también la expedición del decreto de 1948 - que aún está en vigor y que lejos de lograr su cometido únicamente ha venido a hacer más aguda esta penosa situación, desprendiéndose que hoy en día "...no se encuentra otra tan intensa, ..., como la de la habitación en México,"(58)

C.-SU CARACTER INDIVIDUALISTA.

La falta de habitaciones cada día más considerable hubiera podido solucionarse si en lugar de emitir decretos unilaterales y sobre todo de permitir que siguieran en vigor, como una medida político económica para salir del paso, se hubieran tomado medidas más acordes a la necesidad que se vivía -- hacia fines de 1948, ya que, conviene recordar que vivimos en un estado de derecho donde una vez desaparecidas las causas que dieron origen a la situación de emergencia, se hubiera luchado por restaurar el orden en todos los sectores de la sociedad tratando de dar a cada quien lo que le corresponde y no manteniendo en vigor una serie de medidas que si bien es cierto, sirvieron para -- hacer frente a la difícil situación por la que se atravezaba, también lo es que una vez desaparecida ésta se debió haber suprimido tales medidas y en su lugar, emitido reglas más justas que hicieran cordiales las relaciones entre aquellos que juegan un papel importante en el aspecto habitacional.

"El no atender a esto, dio origen al paternalismo estatal hoy en boga, cuyo lema no es ya el dar a cada quien lo suyo, ---

(58) Gertz Manero, Federico; Ob. cit., p.17

sino a cada quien según sus necesidades, proteger al débil contra el fuerte, y así la libertad de las partes para concertar su voluntad en un contrato se ve hoy suplantada por la ley del legislador, quien sustituye a la parte débil otorgándole derechos proteccionistas en contra de la parte fuerte: el derecho laboral, el régimen agrario mexicano, y la legislación vigente sobre arrendamiento, son un vivo ejemplo de ello;...."(59)

A diferencia de lo que opinamos, hay quienes consideran que fueron los arrendadores los que propiciaron que el estado se viera en la necesidad de intervenir para poner un dique a la falta de habitaciones baratas, al señalar:

"Lo anterior ha dado lugar a que los propietarios sabiendo el problema, traten de aprovechar la circunstancia y aumenten desproporcionalmente los precios de la renta en perjuicio de la gente que demanda una finca. El estado para detener las exigencias de los propietarios y proteger al inquilino, ha dictado una serie de medidas de tipo especial que aún cuando no ha resuelto francamente el problema lo ha atenuado bastante."(60)

Al respecto, creemos conveniente aducir que

(59) Ibid., p. 34

(60) Rosaldo Flores, Ricardo; La intervención estatal en el contrato de arrendamiento: Tesis Prof.; México: U.N.A.M., 1955; p. 43

en ningún momento hemos pensado que tales medidas tomadas por el estado hayan sido ineficaces, pero debemos aclarar que fueron útiles en el momento de su emisión, por lo que una vez desaparecidas las causas que les dieron origen no había porqué permitir que siguieran vigentes, sino más bien debió analizarse el problema que se tenía en frente para alcanzar una solución justa y equitativa y no lavarse las manos y soslayar la condición en que se dejaba a la parte arrendadora, pues de haberlo hecho no tendríamos ni siquiera que decir que se ha atenuado en parte este problema, cuando lo correcto hubiera sido el señalar que se ha resuelto el mismo.

Sin embargo, por considerar que, para analizar el carácter individualista que encierra el decreto de referencia es preciso conocerlo íntegramente, se transcribe en forma literal para después pasar a exponer el porqué de nuestros planteamientos.

.EXPOSICION DE MOTIVOS DEL DECRETO DE 1948.

Es el propósito del Ejecutivo a mi cargo - someter a la mayor brevedad posible a esa H. Cámara, un proyecto de ley que regule de un modo definitivo los arrendamientos urbanos. En él habrán de determinarse las modalidades o condiciones a que deberá sujetarse el contrato de arrendamiento de casas habitación o locales destinados a comercios o industrias, pero la --- proximidad del término en que expira la vigencia del decreto de Congelación de Rentas de fecha 30 de diciembre de 1947 y publicado en el diario oficial de 31 del mismo mes y año, tomadas en consideración las condiciones sociales y económicas del momento, ---

obligan a expedir con carácter transitorio, una ley que prorrogue los contratos de arrendamiento de las casas o locales destinados a habitación y a comercios o industrias, permitiendo un aumento moderado, y que se estima justo respecto de las casas o locales cuyas rentas han permanecido congeladas por decretos anteriores, congelándose, a la vez, las rentas de locales destinados a comercio o industrias que hasta ahora han podido fijarse libremente.

D E C R E T O :

Art. 1o.-Se prorroga por ministerio de la ley sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que en seguida se mencionan:

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

b).-Los ocupados por trabajadores a domicilio;

c).-Los ocupados por talleres; y

d).-Los destinados a comercios o industrias.

Art. 2o.-No quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo anterior, los contratos que se referían:

I.-A casas destinadas para habitación, cuando las rentas en vigor, en la fecha del presente decreto, sean mayores de trescientos pesos;

II.-A las casas o locales que el arrenda--

dor necesite habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales, de este requisito:

III.-A las casas o locales destinados a cantinas, a pulquerías, a cabarets, a centros de vicio, a explotación de juegos permitidos por la ley, y a salones de espectáculos públicos, como teatros, cinematógrafos y circos.

Art.3o.-Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prorrogan por la presente ley, y que no hayan sido aumentadas desde el 24 de julio de 1942, podrán serlo en los siguientes términos:

a).-De más de cien a doscientos pesos, hasta un 10%;

b).-De más de doscientos a trescientos pesos, hasta un 15%;

Las rentas que no excedan de cien pesos no podrán ser aumentadas.

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

Art.4o.-La prórroga a que se refieren los artículos anteriores, no priva a los arrendadores del derecho de pedir la rescisión del contrato y la desocupación del predio en los casos previstos por el artículo 7o. de esta ley.

Art.5o.-En los casos previstos en el inciso 2o. del artículo 2o., los arrendatarios tendrán derecho a una compensación por la desocupación del local arrendado, que consistirá:

a).-En el importe del alquiler de tres me-

ses cuando el arrendamiento sea de un local destinado a habitación:

b).-En la cantidad que fijen los tribunales competentes tratándose de locales destinados a comercio o industria, tomando en consideración los siguientes elementos:

Los guantes que hubiera pagado el arrendatario, el crédito mercantil de que éste goce, la dificultad de encontrar nuevo local y las indemnizaciones que en su caso tenga que pagar a los trabajadores a su servicio, conforme a la resolución que dicten las autoridades del trabajo.

Art.6o.-Cuando el arrendador haga uso del derecho que le concede el inciso 2o. del artículo 2o., deberá --- hacerlo saber al arrendatario de una manera fehaciente, con tres meses de anticipación, si se trata de casa habitación y con seis meses, si se trata de establecimiento mercantil o industrial.

El arrendatario no estará obligado a desocupar el local arrendado, en los plazos fijados en el párrafo anterior, mientras el arrendador no garantice suficientemente el pago de la compensación a que se refiere el artículo 5o.

Art.7o.-Procede la rescisión del contrato de arrendamiento en los siguientes casos:

I.-Por falta de pago de tres mensualidades a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas --- adeudadas, antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento;

II.-Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble, sin consentimiento expreso del propietario;

III.-Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin -

la expresa conformidad del arrendador;

IV.-Por destinar el arrendatario, sus familiares, o el subarrendatario, el local arrendado a usos distintos de los convenidos en el contrato;

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

VI.-Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatario causen daños al inmueble arrendado que no sean la consecuencia de su uso normal;

VII.-Cuando la mayoría de los inquilinos de una casa, soliciten, con causa justificada, del arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos de los inquilinos;

VIII.-Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial, a juicio de peritos;

IX.-Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias.

Art. 8o.-La rescisión del contrato por las causas previstas en el artículo anterior, no da derecho al inquilino al pago de indemnización alguna.

Art. 9o.-Serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento con contravención de las disposiciones de esta ley. Por lo tanto, no producirán efecto jurídico los documentos de crédito suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayo-

res que las autorizadas en esta ley.

T R A N S I T O R I O S

Art.1o.-La presente ley empezará a regir -- desde el primero de enero de mil novecientos cuarenta y nueve.

Art.2o.-Queda derogado el decreto de 31 de diciembre de 1947, publicado en el Diario Oficial de 31 del mismo mes y año, que congeló las rentas de las casas o locales destinados a habitación.

Art.3o.-Se derogan los artículos del Código Civil y del de Procedimientos Civiles que se opongan a las -- disposiciones de la presente ley.

Art.4o.-Los juicios y procedimientos judiciales en tramitación que tengan por objeto la terminación del -- contrato de arrendamiento por haber concluido el plazo estipulado, y que estén comprendidos en el artículo 1o. de esta ley, se so bre seerán, sea cual fuere el estado en que se encuentren.

Art.5o.-En los procedimientos judiciales o administrativos, pendientes de resolución ante las autoridades co rrespondientes, los interesados podrán hacer valer los beneficios que les concede la presente ley.

Como puede observarse, de la transcripción de la exposición de motivos que inspiraron este decreto se des-- prende que la intención del Ejecutivo Federal era en principio -- buena, ya que pretendía acabar con la serie de anomalías y difi-- cultades que implicaba la sujeción de los contratos de arrenda-- miento a los diversos decretos referidos; empero, tal vez, por la --

premura del tiempo en que fue expedido dicho decreto y toda vez que estaba por extinguirse el término por el que fue expedido el de 1947, todo quedó en eso (buenas intenciones) ya que, aún cuando - en dicha exposición de motivos se establece que el decreto de -- 1948 tendría un carácter transitorio nos damos cuenta que han pa-- sado largos 38 años sin que hasta la fecha se haya expedido esa ley inquilinaria que vendría a poner fin a los problemas del --- arrendamiento de habitaciones, y sí en cambio, el arrendador ha te-- nido que pagar muy cara su osadía de cobrar por alquilar su ri-- queza; que tal vez exageró un poco, puede ser, pero hay que recor-- dar que la situación que vivía la nación no era para menos y que de alguna forma tenía que allegarse ingresos que le hicieran más llevadera esa situación. Aunque también debemos reconocer que --- hubo otros que, más que actuar por su necesidad, lo hicieron por - una ambición desmedida.

Ahora bien, al analizar el artículo primero del decreto nos encontramos que se refiere a una mal llamada pró-- rroga de los contratos de arrendamiento por ministerio de la ley y sin alteración de ninguna de sus cláusulas, siendo que lo co--- rrecto sería hablar de una suspensión del término de dichos con-- tratos, ya que al acudir al Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, encontramos que "prórroga" significa la amplia--- ción o extensión de jurisdicción a casos o personas que no com-- prendía, y la dilatación o continuación del término señalado para alguna cosa: luego entonces, solamente se podrá hablar de prórroga cuando se haya fijado previamente un término que se deba dilatar o continuar, lo cual no sucede con el decreto de referencia, pues si bien es cierto que se expidió con carácter transitorio, han pa-- sado ya muchos años y no se ve para cuando pueda dejar de exis---

tir.

Observamos también que en este primer artículo quedan ya comprendidos todos aquellos locales que tanto el decreto de 24 de septiembre de 1943 y el de 5 de enero de 1945 - contemplaban por separado.

En su artículo segundo se refiere a aquellos locales que no quedan comprendidos bajo este decreto, como - son aquellos cuya renta sea mayor de trescientos pesos mensuales al momento de entrar en vigor el mismo; aquellos que el arrendador necesite habitar u ocupar para montar una industria o negocio, previa justificación ante los tribunales de esta causa; y finalmente a locales que el legislador consideró hasta 1951 que -- por su actividad o destino podrían pagar la renta que les cobrasen los arrendadores.

En su artículo tercero establece una serie de medidas que justifican (a su manera de ver) un incremento en -- las rentas de los contratos en donde no lo habían hecho desde el 10 de julio de 1942, que van desde un 10% para las rentas no mayores de 200 ni menores de 100 pesos, hasta un 15% para rentas no -- mayores de 300 ni menores de 200; y se exceptúa de estas medidas a los locales destinados a industria o comercio (quizás porque en anteriores decretos se había autorizado un incremento en el pago de sus rentas) así como aquellos que independientemente de su destino tuvieran una renta menor de 100 pesos.

De lo anterior, se desprende que:

"Los derechos y obligaciones que derivan de los contratos de arrendamiento salvo el término, y el pago de la renta que -- quedan "congeladas por ministerio de la ley",

restan en vigor en beneficio para el arrendatario y en perjuicio del arrendador:...."(61)

El artículo cuarto únicamente establece el derecho que tendrá el arrendador de solicitar la rescisión del contrato cuando los arrendatarios se encuentren en alguna de las causales previstas por el artículo 7o. para tal efecto.

El artículo quinto en relación con el inciso 2o. del artículo segundo contempla una situación que, en nuestro concepto, vislumbra su carácter eminentemente individualista, a favor del arrendatario, al señalar que cuando se presente esta situación, los arrendatarios tendrán derecho a que se les pague una compensación por la desocupación del local arrendado y que va desde el importe de 3 meses de alquiler, si el local era destinado a habitación hasta la cantidad que fijen los tribunales competentes (creemos que se refiere a los juzgados civiles en coordinación con la junta federal o local de conciliación y arbitraje) si el local se destinaba a industria o comercio, y en donde se tomará en consideración los guantes que hubiere pagado el arrendatario (mano de obra), el crédito mercantil de que goce el negocio, etc., etc..

A este respecto, conviene traer a convivir con este trabajo las opiniones que algunos tratadistas han emitido en relación a este decreto, al señalar:

"El decreto de referencia fue en el momento de su publicación, objeto de duras críticas, por los elementos que se consideraron perjudicados, pero hay que reconocer que

(61) Gertz Manero, Federico; Ob.cit., p.42

constituyó(y lo es todavía)una solución, en -
 el fondo justa, de un gravísimo problema, que
 no ha encontrado hasta ahora otra mejor que
 pueda sustituirla."(62)

Nos atrevemos a llamar la atención del ---
 ilustre tratadista que emitió la anterior opinión en el sentido
 de que si bien es cierto que, era necesaria la expedición de este
 decreto para no dejar al desamparo a la clase arrendataria que -
 veía en peligro su situación con la llegada del término del de--
 creto de 1947, también lo fue que si se hubiera luchado por resta
 blecer el orden perdido con motivo del estado de emergencia que
 dio origen a algunos decretos(realmente hablando) hoy en día no -
 sería tan grave el problema que vivimos de falta de viviendas --
 dignas siquiera, ya no cómodas, de tal manera que aducir que se --
 trata todavía de una solución justa, aunque en el fondo, y que no
 ha encontrado otra mejor, resulta arriesgado y hasta aberrante, ya
 que precisamente por ello es que el legislador ha querido tapan
 el sol con un dedo emitiendo una serie de medidas jurídicas que,
 a nuestro modo de ver, no resuelven en nada este difícil problema
 Y si no, baste con hacer una visita a aquellos lugares donde ha -
 causado estragos el referido decreto a ver si después de obser--
 var las condiciones en que viven estas pobres gentes se sigue --
 considerando que se trata de una solución justa, aunque muy en el
 fondo.

Por otra parte, y a mayor abundamiento, en -
 lo relativo a las disposiciones consignadas en el artículo quin-
 to que se comenta, cabe agregar que:

(62) Pina, Rafael de; Ob. cit., p. 110

"Las cantidades que se entreguen al arrendatario por los anteriores conceptos, más que una compensación, debe considerarse como una indemnización por los perjuicios que sufre al desocupar el local arrendado."(63)

De donde se desprende una vez más su carácter individualista de éste decreto, ya que, no bastando con que el arrendador se vea obligado a acreditar ante los tribunales (del fuero común) la necesidad que tenga de ocupar el bien arrendado, tiene que pagar al arrendatario una compensación, siendo que éste tuvo la oportunidad de aprovecharse de la riqueza ajena a cambio de una contraprestación paupérrima.

Por su parte, el artículo sexto viene a complementar las disposiciones de los artículos 2o., inciso 2o., y 5o del referido decreto al establecer los avisos que debe dar el arrendador al arrendatario de manera fehaciente con 3 meses de anticipación, si se trata de habitación y con 6 meses, si se trata de negocio o comercio, agregando que no estará obligado el arrendatario a desocupar sino hasta que el arrendador haya garantizado suficientemente el pago de la compensación respectiva.

Cabe agregar, únicamente, que lo normal es que este aviso se dé por la vía de Jurisdicción Voluntaria, aunque también puede hacerse a través de Notario Público, o en presencia de dos testigos.

El artículo séptimo contempla las diversas causas que pueden dar lugar a la rescisión del contrato de arren

(63) Neri Acevedo, Eduardo; Ob.cit., p.117

damiento, sin responsabilidad para el arrendador. Así, encontramos que, en su fracción I se refiere a la falta de pago de tres mensualidades, salvo que el arrendatario cubra dichos pagos antes de ser lanzado.

Debe hacerse la aclaración que el artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el distrito federal contempla esta situación al referirse a la procedencia del juicio especial de desahucio, y, tal vez, lo que el legislador pretendió fue el dejar suspendida la vigencia de esta figura para dar paso a la rescisión, aunque lo cierto es que se trata de figuras totalmente distintas con finalidades y efectos totalmente diversos.

La causal de la fracción II se encuentra contemplada por el artículo 2480 en relación con el artículo --- 2489 fracción III del Código Civil vigente, por lo que no representa novedad alguna, sino tal vez que habla ya de un consentimiento expreso.

De igual manera, la fracción III se refiere a una causal contemplada por el artículo 2480 del Código Civil - en vigor.

También sucede lo mismo con la fracción IV en cuanto a la causal referida, ya que esta es contemplada como - motivo para rescindir el contrato por el artículo 2489 fracción II del Código Civil.

Resulta obvio que el legislador lo único - que hizo fue trasladar las causales citadas por el Código Civil para procedencia de la rescisión al referido decreto, pues también la fracción V es contemplada por el ordenamiento legal citado, si acaso, únicamente se agrega el hecho de que dichas modificaci

ciones en el inmueble, que lo alteren substancialmente, deban ser verificadas por peritos, que, en nuestro concepto, deben ser de ambas partes y de ser necesario, un tercero en discordia (art. 2441 - del Código Civil).

Lo mismo pasa con la causal enumerada en la fracción VI, ya que, se encuentra contemplada por el artículo - 2425, fracción II, de tal suerte que, si el arrendatario incumple - con esta obligación, tendrá facultad el arrendador para solicitar la rescisión del contrato.

La fracción VII nos parece un tanto desproporcionada y fuera de la realidad, ya que, jamás podrá suceder que la mayoría de los arrendatarios se presten para solicitar la rescisión del contrato de alguno de los inquilinos, aunque hay quienes opinan lo contrario, al señalar:

"Esta causal fue establecida con objeto de conservar el orden y la armonía entre los inquilinos de edificios que cuentan con múltiples departamentos. Así, en caso de -- que cualquiera de los arrendatarios cometa -- continuamente actos que perturben ese orden y armonía, ya sea provocando escándalos o destinando su departamento para usos contrarios a las buenas costumbres, los demás inquilinos -- podrán pedir al arrendador que demande ante la autoridad judicial correspondiente la rescisión del contrato de arrendamiento del ---- arrendatario indeseable." (64)

(64) Ibid., p.p. 119 y 120

La fracción VIII parecería una de las más comunes y factibles de poderse llevar a cabo y que se considera fue establecida para proteger la integridad del arrendatario y su familia, pero la realidad de las cosas es que tampoco ha tenido trascendencia en la práctica ya que casi siempre se las ingeniaban para repararla en lo posible y así de este modo poder seguir habitándola, aún corriendo un peligro inminente, y si no, basta observar viviendas de renta congelada que hoy en día sirven como morada a una enorme cantidad de familias que por una u otra causa siguen habitándolas, y muy comúnmente, estas se localizan en el centro de nuestra ciudad.

El mismo comentario cabe aplicarse a la causal señalada en la fracción IX de éste artículo, toda vez que, no es difícil observar casas de rentas congeladas en donde las familias que convergen en ellas dispongan de un solo baño para realizar sus necesidades fisiológicas, de habitaciones en condiciones desastrosas, paredes descarapeladas y húmedas, techos agujereados, pisos cacarizos por falta de reparaciones, etc., etc., y cuando llega a prosperar algún juicio de rescisión fundado en ésta causal, son comunes las barricadas humanas que forman para evitar que alguno de los inquilinos sea lanzado, pues, por el tiempo que llevan conviviendo han llegado a formar verdaderas familias indivisibles entre sí.

Por lo anterior, conviene citar el comentario siguiente, en el sentido de que:

"En términos generales, las citadas causas de rescisión representan la sanción de una conducta (del arrendatario, de sus familiares o del subarrendador) que el legisla

dor estima ilícita."(65)

Trayendo a colación el artículo octavo del referido decreto baste señalar que resultaría absurdo que después de que el arrendatario ha dado lugar a que se le rescinda - el contrato de arrendamiento por las causales antes señaladas, tu viera que dársele compensación alguna, cuando lo justo es que devuelva la riqueza ajena dada en arrendamiento, si es que todavía puede obtenerse algún provecho.

De tal manera que:

"Es lógico y justo que si el contrato se rescinde por causas imputables al arrendatario o que sean consecuencia de las - condiciones en que se encuentra el inmueble, pero que, en todo caso, no son imputables al -- arrendador, éste no tenga obligación alguna de pagar al inquilino ninguna indemnización."(66)

Finalmente, el artículo noveno del multicitado decreto establece la sanción para aquellos casos en que se infrinja las disposiciones del mismo, tachando de nulidad a aquellos convenios que modifiquen el contrato de arrendamiento en -- contravención de las disposiciones contenidas en el mismo, es decir, en lo relativo al aumento de la renta o al término del mismo.

Al respecto cabe señalarse que:

"La sanción de nulidad establecida por este precepto legal se refiere única-

(65) Pina, Rafael de; Ob. cit., p. 113

(66) Neri Acevedo, Eduardo; Ob. cit., p. 120

mente a los convenios que modifiquen las ren
tas autorizadas por el artículo tercero del
propio decreto, por lo que el arrendador y el
arrendatario sí pueden celebrar cualesquiera
otra clase de convenios en relación con la -
finca arrendada."(67)

A mayor abundamiento, y a manera de crítica
debe señalarse que lo que establece en su segunda parte este ar-
tículo es totalmente aberrante al señalar que no producirán nin-
gún efecto jurídico los documentos de crédito suscritos por los
inquilinos, con la finalidad de pagar rentas mayores a las autori-
zadas, toda vez que, es bien sabido que los títulos de crédito tie-
nen como una de sus principales características la autonomía res
pecto del acto que les dio origen, es decir, una vez que son sus-
critos tienden a tener existencia propia e independiente de la -
causa que los originó, pues de lo contrario se estaría rompiendo
con un principio fundamental, como lo es la libre circulación de
la riqueza, y al parecer, tanta era la prisa del legislador por --
emitir este decreto que pasó por alto esta importantísima regla,
amén de que, una legislación de carácter local, como lo es el de-
creto comentado, no puede derogar una legislación de carácter fe-
deral, como lo es la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

De tal suerte que:

"Es por ésto que las construc-
ciones antiguas tienden a desaparecer, pues no
se les hacen reparaciones y, o bien se derrum-
ban por el pésimo estado o se procede a su de-

(67) Ibid., p.121

molición para construir edificios nuevos cuyas rentas no quedan al alcance de los antiguos arrendatarios, y si a esto se agregan -- las construcciones que son demolidas por --- obras públicas, tales como ampliaciones, se -- comprenderá el poco fondo social que encie-- rra el decreto."(68)

D.-CONSECUENCIAS DE SU APLICACION.

Como por lo general todo aquello que se -- utiliza con la finalidad de sacarle el mayor provecho posible, -- trae aparejados una serie de riesgos, que en nuestro caso llama-- ríamos consecuencias, tenemos que el decreto de referencia no fue la excepción a la regla, aunado a que tutela en su mayoría los in-- tereses de una sola de las partes del contrato de arrendamiento: la arrendataria, resulta que una de las principales consecuencias que produjo fue un abstencionismo en todos aquellos que observan-- do la balanza tan declinada en contra de sus intereses, se neg-- ron a seguir invirtiendo en materia de construcción. Así encontra-- mos que:

"...al iniciarse la inflación con motivo de la Segunda Guerra Mundial, proba-- blemente se hubiera iniciado la construcción de habitaciones a fin de aprovechar la co---- rriente de dinero que generaría el auge bélico, pero el decreto de Congelación..., vino a -

(68) Medina Cruz, Raúl; Ob. cit., p.58

opacar el panorama atractivo que hubiera generado en el espíritu de los oferentes, frenando totalmente la construcción de habitaciones por lo menos del tipo destinado a ser usados por una demanda de bajos ingresos...."(69)

De tal suerte que, aquellos inversionistas que en un principio habían visto como campo propicio para invertir su dinero(en México)el terreno de la construcción,al ver el surgimiento de este decreto y lo que les iba a perjudicar,deciden llevarlo,la mayoría de ellos,a invertirlo en otros países o en otros sectores en donde el estado no les ponga tantas limitantes,lo que redundó no sólo en una carencia de fuentes de trabajo sino también de casas habitación que sirvieran como morada a --- aquellos que carecían de una propia y que además contaban con -- muy pocos ingresos.Luego entonces:

"...el decreto no sólo surtió el efecto de detener los precios de las rentas,y mantener habitación para los que en ese momento disfrutaban de dicho satisfactor,sino que vino a crear un desaliento,particularmente por la poca seguridad que ofrecía la inversión."(70)

A mayor abundamiento:

"...,no sólo se restó la poca inclinación del inversionista a destinar su ahorro a éste satisfactor,sino que,los propie

(69) Gertz Manero, Federico; Ob. cit., p.41

(70) Ibid., p.41

tarios de inmuebles destinados a arrendamiento, no volvieron a realizar las erogaciones - indispensables para mantener los inmuebles - en condiciones de ser habitados."(71)

Hay quienes consideran que en las conse--- cuencias que se produjeron con la aplicación de este decreto tuvieron mucho que ver los arrendadores que teniendo una ambición desmedida aumentaron los precios de las rentas de una forma desconsiderada, pero cabe señalar que dichas consecuencias no les favorecieron en lo más mínimo ya que si alguien pudo haber sido beneficiado con dichas medidas, éste fue el "arrendatario", pues -- disfrutó de una riqueza ajena que tal vez a sus dueños les costó años de constante ahorro para después invertirlos en casas rentables y que finalmente a través de un decreto se les haya privado de ese derecho que tenían a disfrutar de lo suyo.

Otra consecuencia que creemos produjo la - aplicación de este decreto fue la mala condición en que viven -- hoy en día los arrendatarios, que en lugar de haberse visto beneficiados con él, los ha llevado a tener que soportar condiciones paupérrimas y degradantes, sobre todo, por las pésimas condiciones en que se encuentran los inmuebles sujetos a este régimen, amén - de que en muchas otras ocasiones existen viviendas en donde solamente unos cuantos pagan rentas inferiores a trescientos pesos, pues, otros tantos por su necesidad, se ven obligados a vivir en - las mismas condiciones que los que gozan de renta congelada y pagando por ello precios más elevados.

"La vigencia de éste último -

(71) Ibid., p.p. 25 y 26

Decreto de 1948, resulta a la fecha notoriamente injusta e inconveniente. Injusta, porque implica un tratamiento desigual a personas - que se encuentran en situaciones similares, pues en un mismo edificio o vecindad se ---- hallan inquilinos con rentas congeladas muy bajas y a la vez inquilinos con rentas mucho más altas y cuyo monto puede fijarse libremente; y, además, los propietarios de fincas -- que dieron en arrendamientos sus departamentos o locales hasta 1948, reciben un tratamiento legal muy diferente al de los propietarios de fincas rentadas después de esa fecha."(72)

Esto ha provocado, además, que todos aquellos que tenían inmuebles en arrendamiento se olviden de ellos, ya que no reditúa el ir a cobrar rentas demasiado anacrónicas y mucho menos el invertir en reparaciones que para seguir cumpliendo con su fin necesite el inmueble. Por tal motivo:

"Es...inconveniente y antisocial el decreto de referencia, pues los edificios y las vecindades con rentas congeladas - han sido prácticamente abandonados en cuanto a reparaciones y a mejoras por parte de sus - propietarios y han degenerado sus localidades en habitaciones infrahumanas en un gran número de casos."(73)

(72) Sánchez Medal, Ramón; Ob. cit., p. 225

(73) Ibid., p. 225

Por otra parte, hay quienes opinan que otra consecuencia que produjo la aplicación del multicitado decreto - consiste en lesionar la propiedad privada al limitar a todos --- aquellos inversionistas en el uso, goce y disfrute que implica el derecho de propiedad, ya que como es sabido, las rentas que produce un bien inmueble constituyen sus frutos civiles, de tal suerte que, al no permitir incrementarlas y mucho menos dar por concluído el contrato de arrendamiento se lesionan los atributos deriva dos de dicho derecho real. Dicho de otro modo:

"Se lesiona la institución de la propiedad privada porque no solamente se - hace nugatorio el derecho de propiedad, sino - que incluso se protrae el interés del inver-- sionista o posible inversionista en la fabri-- cación de habitaciones de carácter rentable, - logrando con ello aumentar un daño social del que se pretendió aliviar dictando medidas pro-- teccionistas para la parte débil considerada socialmente, éstas en cierta medida han impedi-- do el desarrollo urbano en condiciones econó-- micas más benignas." (74)

E.-OPOSICION CON EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Al observar el inversionista que ya no con

(74) Tovar Espinoza, Luis Octavio; La prórroga de los contratos de arrendamiento daña la propiedad privada: Tesis Prof.; México: Guadalajara, Jalisco, U.A.G., 1973; p. 58

viene aplicar sus ahorros en casas que sirvan para rentar tiende a retirarse del mercado y lleva dichos ahorros a otros sectores donde cree que si puede obtener beneficios que, tal vez, por sus condiciones en que se encuentre, le sirvan para ir sobrellevando su situación.

Empero, aquellos, que una vez invertidos sus ingresos en inmuebles rentables se vieron afectados por las diversas medidas que congelaron las rentas y prorrogaron la terminación de los contratos, dejan de preocuparse por el estado o condiciones en que se encuentre el bien arrendado, presentándose de esta forma un incumplimiento de hecho respecto de sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

"Las posibilidades de obtener un rendimiento razonable son nulas, si bien -- puede presentarse el caso que la inversión se merme, como indudablemente es la realidad de -- muchos arrendadores, pues si a lo anterior aña dimos que durante los años de vigencia de la "congelación" los gastos propios del mantenimiento del bien, han aumentado conforme al resulto de los satisfactores lo han hecho, ..., vemos como en un número importante de tenedores de fincas para alquilar, sujetas a congelación sólo perciban el mísero ingreso que la ley -- les autoriza y ni siquiera reembolsan las erogaciones que por los motivos arriba apuntados tienen que realizar."(75)

(75) Gertz Manero, Federico; Ob. cit., p. 43

A mayor abundamiento:

"Es inadmisibile arreglar --- esas viviendas ruinosas,el simple cambio de un techo cuesta...,el del piso,otro tanto,-- aparte puertas,ventanas,etc.,y esto de una - sola pieza,falta lo demás que ocupe la vi--- vienda de \$10.00 ó \$15.00 de renta mensual."(76)

Resulta claro entonces que este decreto es oponible al cumplimiento de las obligaciones del arrendador y -- que necesariamente quien va a sufrir las consecuencias de esto - va a ser el arrendatario,que verá como,día a día que pasa,aque--- llo que le sirvió como morada hoy ha llegado a constituir un ver dadero nido de ratas donde no se respira otra cosa que putrefac- ción y miseria,donde la mayoría de las veces se vive en completa promiscuidad y donde aquellas familias que habitan estos lugares no tienen más alternativa que pasar a formar parte de los desa-- rrapados sociales.Esta situación fue provocada,quizas,por ellos mismos ya que al no pagar mayor cantidad por concepto de renta, el arrendador deja en completo olvido lo que antes significó --- para él,y tal vez su familia,una fuente de ingresos,de tal suer- te que,quien se ve en la necesidad de practicar las reparaciones que dichos inmuebles necesitan es el arrendatario y sus familias,

"...,lo que revela que en los contratos congelados no existe la obligación a cargo del arrendador de hacer reparaciones, sino que estas debe hacerlas el arrendatario si quiere continuar con el arrendamiento."(77)

(76) Ocadiz,Roberto;Ob.cit.,p.10

(77) Sánchez Medal,Ramón;Ob.cit.,p.225

Y aunque hubiere tal obligación (de facto y de iure existe), el arrendador no va a ser tan ingenuo como para después de que no recibe ingresos razonables de esos bienes, lleve a cabo sus obligaciones derivadas del contrato existente, y mucho menos el arrendatario, por lo general, acudirá ante el órgano jurisdiccional a solicitar de él que exija a aquel el cumplimiento de sus obligaciones o en su caso que se rescinda el contrato, ya que como se dijo antes, el arrendatario, con tal de no pagar -- más renta, es capaz de vivir en las peores condiciones. Por ende:

"Es indudable que... el marco jurídico donde se regulan los derechos y obligaciones de arrendador y arrendatario, tal y como se presenta, no deja el menor afán que induzca al inversionista a participar en un mercado en que el satisfactor a ofrecer, se encuentra tan castigado." (78)

(78) Gertz Manero, Federico; Ob. cit., p.43

.CAPITULO IV.

CRITERIO SUSTENTADO POR LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION AL RESPECTO.

A.-ANALISIS DE LA CONSTITUCIONALIDAD DEL DECRETO.

Antes de entrar a determinar si el decreto de 1948 que prorrogó los contratos de arrendamiento y congeló sus respectivas rentas es o no inconstitucional conviene hacer un preámbulo respecto de la situación económica y social que privaba en aquella época, en que se tuvo que emitir una larga lista de medidas tendientes a hacer frente en forma pronta y expedita a la situación de emergencia que vivía nuestro país, y de cuya legislación el referido decreto vino a ser la culminación de la misma (aunque en esa época ya había cesado el estado de hostilidad que provocó el surgimiento de dicha legislación).

A finales de mayo de 1942 el Estado Mexicano a través del Ejecutivo Federal, se ve en la necesidad de solicitar, previo acuerdo con los Titulares de las Secretarías de Estado, los Departamentos Administrativos y la Procuraduría General de la República (entonces llamados en su conjunto Consejo de Ministros), la aprobación del Congreso de la Unión para, entre otras cosas, suspender las Garantías Individuales con la finalidad de hacer frente a la situación tan difícil que vivía la nación en múltiples aspectos. Dicha suspensión fue solicitada con apoyo en lo dispuesto por el artículo 29 constitucional que a la letra dice: En los casos de invasión, perturbación grave de la paz pública, o de cualquier otro que ponga a la sociedad en grave peligro o conflicto, solamente el Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, de acuerdo con los titu

lares de las Secretarías de Estado, los Departamentos Administrativos y la Procuraduría General de la República y con aprobación del Congreso de la Unión, y en los recesos de éste, de la Comisión Permanente, podrá suspender en todo el país o en lugar determinado las garantías que fuesen obstáculos para hacer frente, rápida y fácilmente a la situación; pero deberá hacerlo por un tiempo limitado, por medio de prevenciones generales y sin que la suspensión se contraiga a determinado individuo. Si la suspensión tuviese lugar habiéndose el Congreso reunido, éste concederá las autorizaciones que estime necesarias para que el Ejecutivo haga frente a la situación, pero si se verificase en tiempo de receso, se convocará sin demora al Congreso para que las acuerde.

Una vez aprobada la autorización solicitada se procede a investir al Ejecutivo Federal de las Facultades Extraordinarias que necesitaba para enfrentarse a la situación de emergencia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 49 constitucional, que a la letra dice: El Supremo Poder de la Federación se divide, para su ejercicio, en Legislativo, Ejecutivo y Judicial. No podrán reunirse dos o más de estos poderes en una sola persona o corporación, ni depositarse el legislativo en un individuo, salvo el caso de facultades extraordinarias al Ejecutivo de la Unión, conforme a lo dispuesto en el artículo 29. En ningún otro caso, ..., se otorgarán facultades extraordinarias para legislar; así, el día 2 de junio de 1942 se publica el mencionado decreto de suspensión de garantías individuales y el 13 del mismo mes y año sale publicada la Ley de Prevenciones Generales a la que aludía el artículo 30. del referido decreto que establecía la autorización al Ejecutivo de la Unión para dictar las prevenciones generales que reglamenten los términos de la suspensión de garan

tías a que se contraían sus dos primeros artículos. De igual manera, es en este decreto donde se autoriza al Ejecutivo Federal (--- otorgamiento de facultades extraordinarias) para imponer en los distintos ramos de la Administración Pública, todas las modificaciones que fueren indispensables para la eficaz defensa del territorio nacional, de su soberanía y dignidad y para el mantenimiento de nuestras instituciones fundamentales (art. 4o.); así como también para legislar en los distintos ramos de la Administración Pública, con sujeción a lo preceptuado en el artículo precedente (art. 5o.)

Es por ello que, investido de facultades extraordinarias, el Ejecutivo Federal empieza a dictar una serie de medidas que sirvieran para aliviar la difícil situación que se vivía en nuestro país (el relativo a la falta de habitaciones no era la excepción), de tal suerte que, se publican diversos decretos que prorrogan los contratos de arrendamiento y congelan las rentas pactadas en los mismos, decretos que por la suspensión de garantías que existía (entre ellas la consagrada en el artículo 14 constitucional), no pudieron ser considerados como retroactivos, aunque sí inconstitucionales, ya que, no eran propiamente leyes de emergencia que hubieran quedado comprendidos en los términos del artículo 29 constitucional, y, por ende, al no encuadrar en los supuestos de dicho artículo violaban su contenido, siendo inconstitucionales a todas luces. Sin embargo, por no ser éste nuestro motivo de estudio, quede nuestro comentario a manera de guisa.

Ahora bien, una vez desaparecido el Estado de Emergencia y vuelto a la normalidad el régimen jurídico de nuestro país, al emitirse el decreto de 28 de septiembre de 1945, publicado el 1o. de octubre de ese mismo año que levanta la sus-

pensión de garantías individuales(aunque,por no haber sido re---
frendado,tuvo que publicarse nuevamente otro decreto el 21 de --
enero de 1946 donde ya se refrendaba el levantamiento de la sus-
pensión de las garantías individuales),todas aquellas disposicio-
nes que con carácter de leyes de emergencia había emitido el Eje-
cutivo Federal en uso de las Facultades Extraordinarias de las -
cuales se encontraba investido,tuvieron que desaparecer o quedar
sin efecto en el ámbito normal de nuestro régimen constitucional
a partir del día 30 de octubre de 1945(ya que por decreto publi-
cado el 14 de agosto de 1945 se ordena la vigencia continua de -
las leyes de emergencia por 30 días contados a partir de la cesa-
ción de hostilidades,la cual,supuestamente,tuvo lugar el día 10.
de octubre de 1945);más,sin embargo,a través de una medida econó-
mico política emitida por el Congreso de la Unión,tienden a de--
jarse vigentes,entre otras,todas aquellas disposiciones relati--
vas a arrendamientos,al señalar el artículo 7o. del decreto de -
levantamiento de la suspensión de las garantías individuales(ya
refrendado)que las leyes y disposiciones relativas a arrendamien-
tos,de fechas 10 de julio de 1942,24 de septiembre de 1943 y 5 -
de enero de 1945,que previenen la congelación de rentas,la conti-
nuidad de los contratos de arrendamiento para las casas habita--
ción y la ampliación de este último a establecimientos de comer-
cio en pequeño,respectivamente,quedarán vigentes hasta en tanto
sean derogadas por una ley posterior;siendo que,al hacer una in-
terpretación extensiva de lo preceptuado por el artículo 2o. del
decreto que levanta la suspensión de garantías individuales se -
desprende que también ésta legislación en materia de arrendamien-
tos debió quedar sin efectos,ya que,dicho artículo establece que
quedarían sin efecto la Ley de Prevenciones Generales,de 11 de -

junio de 1942; la ley reglamentaria de su artículo primero, de 9 - de septiembre de 1942; las demás dictadas reformando las anteriores y, en general, las disposiciones expedidas por el Ejecutivo en ejercicio de la facultad contenida en el artículo tercero del decreto del Congreso de la Unión, de primero de junio de 1942. No olvidemos que el artículo 3o. al que se hace referencia autorizaba al Ejecutivo Federal a fijar las bases sobre las cuales quedarían suspendidas las garantías individuales a las que se refería dicho decreto (lo. de junio de 1942). Luego entonces, al quedar sin efecto esa disposición y volver a su cauce normal el orden jurídico constitucional no debían haber quedado vigentes los decretos a que hace referencia el artículo 7o. del multicitado decreto de levantamiento de suspensión de garantías individuales, ya que, con ello, no sólo se va en contra de lo estatuido en la Ley Fundamental que vuelve a tener vigencia plena, sino que, también, se contrapone al contenido de las garantías de igualdad consagradas en el artículo primero constitucional; de seguridad jurídica consagradas en los artículos 14 y 16 constitucionales; así como del contenido del artículo 29 constitucional, pareciendo que se trata de una prórroga de la suspensión de garantías individuales consagrada en dicho precepto, siendo que, para este entonces, ya -- habían cesado los motivos por los cuales una disposición tendría el carácter de ley de emergencia y por consiguiente, el ratificarlas y declararlas vigentes no sólo viola el contenido del artículo 29 constitucional, sino que también infringe el artículo 73 -- constitucional, ya que, el Congreso de la Unión actuó sin ningún fundamento legal, pues, dentro de las facultades que le marca el mencionado precepto no aparece facultad alguna que lo autorice para ratificar leyes o decretos, pues una cosa es tener facultad

para expedir leyes y otra, para ratificarlas, entendiéndose por ratificar, la corroboración o confirmación de leyes existentes. De tal suerte que:

"En un ambiente de normalidad cuando ningún acontecimiento social o político extraordinario ocurre, cuando ninguna hecatombe general y colectiva se produce, el Estado y las autoridades que a nombre de este realizan la actividad de imperio, deben someterse primaria y fundamentalmente a los mandatos -- constitucionales, y secundaria o derivativamente a las disposiciones de los diferentes cuerpos legales vigentes, cuya fuerza normativa o imperio regulador están condicionados al principio de que el contenido y forma de las prevenciones jurídicas que encierran no se opongan a lo estatuido en la Ley Suprema." (79)

Por otra parte, al actuar en esos términos el Congreso de la Unión, es decir, dejar vigentes una serie de disposiciones, que tal vez en su momento tuvieron el carácter de legislación de emergencia, soslayó la grave consecuencia que con su actuación se produciría, ya que, a posteriori, se emitieron otros decretos que vinieron a continuar con la labor de los ratificados, aunque algunos por tiempo limitado, respecto a la congelación de las rentas y prórroga de los contratos de arrendamiento, rompiendo con ello los términos del principio de constitucionalidad

(79) Burgoa, Ignacio; Las Garantías Individuales, 16a. ed.; México: Editorial Porrúa, S.A., 1982; p. 202

que debe tener todo ordenamiento jurídico que sirva para reglamentar una situación jurídica concreta, ya que:

"..., el principio de constitucionalidad implica que todas las autoridades del Estado deben someter su conducta a los mandatos de la Ley Fundamental a pesar de las disposiciones legales que en contrario existan,...."(80)

Es decir, si el Congreso de la Unión quería que los arrendatarios no quedaran sin protección y al desamparo al dejar de regir las medidas de emergencia, hubiera podido, a través de alguna de las Cámaras que lo componen, emitir una iniciativa de ley que sirviera para regular en forma definitiva la situación jurídica de arrendador y arrendatario y dejarse, por comodidad, de ratificar decretos que son inconstitucionales a la luz del orden jurídico existente.

Ahora bien, por lo que se refiere al decreto de 1948 en esta materia, señalaremos que por haber surgido en una época en que ya habían cesado las hostilidades que dieron origen a sus antecesores no puede ser considerado (como tampoco lo fueron los otros real y jurídicamente hablando) como legislación de emergencia ya que no se encuentra enmarcado en los supuestos que establece el artículo 29 constitucional, toda vez que:

"..., las leyes de emergencia deben tener por objeto, exclusivamente, desde el punto de vista constitucional, prevenir o remediar en forma directa o indirecta, y pre-

(80) Ibid., p. 202

via la suspensión de las garantías individuales que tiendan a afectar, los males y trastornos públicos y sociales propios de la situación anormal creada por los acontecimientos a que alude el artículo 29 de la Ley Suprema,...."(81)

A contrariu sensu:

"...,cuando el Jefe del Ejecutivo expide un mandamiento general(ley o decreto)cuya teleología normativa no esté -- circunscrita a la obtención de dichos fines, sino que pretenda conseguir otros diversos -- desvinculados con la defensa del territorio nacional,de la soberanía y dignidad del país o con el mantenimiento de nuestras instituciones fundamentales,tal acto autoritario no implica una ley de emergencia con obligatoriedad constitucional,...."(82)

Sin embargo, como se señaló en un principio al haber sido creados estos decretos con la finalidad de aliviar la difícil situación que vivía nuestro país en materia de viviendas, todos aquellos que surgieron mientras estuvo en vigor la suspensión de las garantías individuales no puede afirmarse plenamente que hayan sido considerados inconstitucionales; no así, todos aquellos que se expidieron después de haberse levantado la -

(81) Ibid., p.226

(82) Burgoa, Ignacio; La Legislación de Emergencia y el Juicio de Amparo; México: Editorial Hispano Mexicana, 1945; p.64

suspensión de las garantías, que necesariamente tuvieron que ---- haber quedado sin efectos, pues como lo señala el maestro Ignacio Burgoa:

"...la legislación de emergencia en toda su integridad dejó de estar vigente por el sólo hecho del transcurso del -- plazo de treinta días a que se contrae el artículo primero del decreto presidencial de 14 de agosto de 1945, habiendo quedado totalmente insubsistentes las situaciones consignadas en los ordenamientos extraordinarios y, por ende, sin ninguna eficacia jurídica las facultades estatales y autoritarias inherentes, así como los derechos y obligaciones correlativas a -- los gobernados al haberse restablecido...el -- orden de derecho normal en sus aspectos constitucional y legal."(83)

De tal forma que, si no hubiera sido por la ratificación que hizo el legislador de los decretos referidos ni siquiera hubiera llegado a existir el de 1948, pues no hay que olvidar que representa la culminación de una larga lista de ellos emitidos con un solo propósito: aliviar los males de la clase --- arrendataria. Luego entonces, éste último decreto adolece de los -- mismos defectos que sus antecesores.

Además, en la exposición de motivos del decreto de 1948 (Capítulo III, pág. 68) claramente se observa que viene a substituir al de 1947 que había sido expedido por el térmi-

(83) Las Garantías Individuales, p. 243

no de un año, en donde se plasma la finalidad que ambos tenían -- consistente en congelar las rentas y prorrogar los contratos de arrendamiento, que desde el decreto de 28 de diciembre de 1945 (-- realmente hablando) se había establecido para las casas habita--- ción y locales destinados a industria o comercio, denotándose con esto la característica de emergencia que le quiso imprimir el le--- gislador a este decreto, soslayando que para entonces ya no existían las condiciones que dieron origen a la legislación de emer--- gencia, así como tampoco había suspensión de garantías individua--- les que hicieran posible tomar tal medida, por lo que, no sólo se contrapone al contenido de los artículos 10. y 29 constituciona--- les, sino que además va en contra de las garantías de seguridad - jurídica consagradas en los párrafos primero y segundo del artí--- culo 14 constitucional, es decir, se trata de un ordenamiento que tiene efectos retroactivos (ver el siguiente subcapítulo) respecto de una situación jurídica existente creada con anterioridad a la fecha en que entrara en vigor, pero, además, con lo plasmado en sus artículos 40. y 50. transitorios que a la letra dicen: Los jui--- cios y procedimientos judiciales en tramitación que tengan por - objeto la terminación del contrato de arrendamiento por haber -- concluído el plazo estipulado, y que estén comprendidos en el --- artículo 10. de esta ley, se sobreseerán, sea cual fuere el estado en que se encuentren (art. 40.); En los procedimientos judiciales o administrativos, pendientes de resolución ante las autoridades correspondientes, los interesados podrán hacer valer los benefi--- cios que les concede la presente ley (art. 50.); se denota el vi--- cio de inconstitucionalidad de que adolece este decreto, pues, al sobreseerse cualquier juicio que tenga por objeto la terminación de un contrato de arrendamiento no enmarcado dentro de los que -

habían quedado prorrogados por el decreto de 1947, se viola la -- garantía de audiencia consagrada en el segundo párrafo del precepto constitucional citado, que a la letra dice: Nadie podrá ser privado de..., derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho: ya que, al entrar en vigor este decreto, los arrendadores son privados de sus derechos que como tales tienen sobre el bien arrendado, sin que previamente se haya seguido procedimiento en su contra donde se observasen las formalidades esenciales del mismo. Más aún, sin que hayan sido juzgados -- por autoridad judicial previamente establecida y con leyes expedidas con anterioridad.

A mayor abundamiento:

"..., se da la anticonstitucionalidad de las leyes o decretos, cuando sus textos o aplicación no están conformes con el contenido de las normas fijadas en los preceptos constitucionales;..., cuando las leyes o decretos chocan o están en contra de los principios emanados de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; o también, la aplicación de las leyes o decretos se hacen contrariando o fuera de lo que establece la constitución, -- son anticonstitucionales." (84)

(84) Muñoz Morales, David; Aspecto Constitucional de los decretos de Congelación de Rentas y de Prórroga (sic) de contratos de Arrendamiento: Tesis Profesional; México: U.N.A.M., 1947; p. 38

De tal manera que, al entrar en vigor el orden legal existente no debieron haber surgido estos decretos, --- pues lo más viable hubiera sido, tal y como lo establece la exposición de motivos de éste decreto, dar prioridad al proyecto de ley que viniera a regular de un modo definitivo los arrendamientos urbanos, determinándose las modalidades o condiciones a que debería sujetarse el contrato de arrendamiento, sin dejarse llevar por las premuras de tiempo, que, una vez más, demuestran las enormes deficiencias que se presentan en la actuación de nuestros legisladores.

Finalmente, hemos de referirnos a una tesis jurisprudencial emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en donde se confirma, aunque en otro aspecto, que el referido decreto de 1948 adolece del vicio de inconstitucionalidad, al señalar: "Como el decreto de 24 de diciembre de 1948 toca cuestiones que atañen a la Secretaría de Salubridad y Asistencia, debió haber sido refrendado por el Secretario de ese ramo, y como esto no sucedió, es anticonstitucional por dicho motivo." (Villa--rreal Martínez Manuel. Pág. 781) Tomo CXVIII.5 de diciembre de 1953 5 votos. Tercera Sala.

B.- RETROACTIVIDAD DEL DECRETO.

Por lo que toca a determinar si el decreto de 1948 es retroactivo o no, y una vez que hemos señalado en el punto anterior que es inconstitucional, indicaremos que mientras los decretos de congelación de rentas fueron expedidos durante el tiempo en que se suspendieron las garantías individuales, estos no podían ser considerados como retroactivos, si tomamos en

consideración que retroactividad significa la acción o efecto -- que una cosa produce con respecto al tiempo pasado, y en legislación, significa el producto de una ley que somete lo pasado a su imperio, pero que no podía aplicarse a dichos decretos, ya que, se encontraba suspendida, entre otras, la garantía consagrada en el primer párrafo del artículo 14 constitucional.

Sin embargo, una vez que hubo cesado el estado de emergencia y levantado la suspensión de las garantías individuales, todas, incluyendo la consagrada por el precepto constitucional citado, volvieron a su cauce normal y por ende a tener vigencia plena. De donde se desprende que toda aquella disposición jurídica (llámese ley o decreto) que fuese expedida para tener efectos en el pasado sería retroactiva, sin olvidar que:

"Para que haya retroactividad en la ley, se requiere el concurso de dos circunstancias: primera, que la ley vuelva sobre lo pasado y lo mude; segunda, que vuelva y lo mude en perjuicio de las personas que son objeto de sus disposiciones." (85)

Surge así la gran interrogante en el sentido de que si debe considerarse que el primer párrafo del artículo 14 constitucional únicamente se refiere a las leyes como generadoras de retroactividad, ya que, en su parte conducente señala que "A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna" , o bien, puede hacerse extensiva esta disposición

(85) Escriche, Joaquín; Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, nueva ed. [corregida y aumentada con nuevos artículos]; México: Cárdenas, 1979, 2 vol.; p. 1444

en tratándose de decretos, para lo cual es necesario distinguir - entre lo que debe entenderse por decreto y lo que la palabra ley signifique en términos generales, de acuerdo al Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia.

"El decreto no es otra cosa - que una resolución, mandato ú orden escrita, -- firmada o rubricada, ..., que tiene por objeto ejecutar las leyes...; proveer o hacer alguna declaración sobre casos particulares, ó establecer medidas de buen gobierno." (86)

En tanto que ley es:

"Una regla de conducta o acción establecida por una autoridad a la cual debemos obedecer; ó bien, la regla dada por el legislador, a la cual debemos acomodar nuestras acciones libres; ó bien, una declaración - solemne del poder legislativo que tiene por objeto el régimen interior de la nación y el interés común;" (87)

De los anteriores conceptos, se desprende - que el decreto rige para casos particulares o concretos en tanto que la ley rige situaciones generales: la ley debe seguir forzosamente el proceso estatuido para su elaboración en el artículo 72 constitucional, el decreto no necesariamente tiene que seguir dicho proceso, como se observa en la exposición de motivos del de - 1948, en donde, además, el Ejecutivo Federal maneja en forma indis-

(86) Ibid., p. 530

(87) Ibid., p. 1166

tinta los términos de ley y decreto, siendo que ha quedado establecido que se trata de conceptos distintos.

Ahora bien, hecha la anterior observación, creemos que lo mismo puede aplicarse el primer párrafo del artículo 14 constitucional en tratándose de leyes que de decretos, toda vez que ambos pueden llegar a tener efectos en el pasado -- respecto de alguna situación jurídica creada con anterioridad a la fecha en que estos entren en vigor, amén de que, el artículo 5o del Código Civil vigente para el Distrito Federal establece "A ninguna ley ni disposición gubernativa...", desprendiéndose de -- los términos que emplea que también es aplicable esta regla a -- los decretos.

Más, sin embargo, la cuestión de la retroactividad (de leyes o decretos) no es fácil de dilucidar, pues hoy en día existen diversas teorías o corrientes que tienden a conceptualizarla de diferente manera, así, mientras unos sostienen que -- "...la ley, ..., será retroactiva cuando obre sobre el pasado, rigiendo situaciones existentes con anterioridad a su vigencia" (88) otros tantos, como los que sustentan la llamada teoría clásica "...parten de la distinción entre los derechos adquiridos y las meras expectativas de derecho" (89) considerando como derechos adquiridos aquellos que entran en nuestro patrimonio y que no nos puede arrebatar aquel del que los tenemos. Otros, como el maestro Ignacio Burgoa, sostienen:

"La retroactividad consiste, --

(88) Moto Salazar, Efraín; Elementos de Derecho; México: Editorial Porrúa, S. A., 1982; p. 51

(89) Burgoa, Ignacio; Las Garantías Individuales, p. 499

pues, en dar efectos reguladores a una norma jurídica sobre hechos, actos o situaciones producidos con antelación al momento en que entra en vigor, bien sea impidiendo la superviencia reguladora de una ley anterior, o bien alterando o afectando un estado jurídico preexistente, a falta de ésta."(90)

Consideramos que la opinión vertida por el ilustre tratadista citado es la más acertada en relación a la retroactividad de las leyes, de tal manera que, con base en ella, nos atrevemos a señalar que el decreto de 1948 que prorroga los contratos de arrendamiento y congela las rentas es retroactivo ya que, al aplicarse, afecta un estado jurídico preexistente, contraviniendo lo establecido por el párrafo primero del artículo 14 --- constitucional, al impedir que el arrendador pueda ejercitar los derechos que como tal tiene sobre el bien arrendado, es decir, que pueda incrementar la renta pactada en dicho contrato, en caso de seguir habitando el inmueble el arrendatario, o bien, dar por concluido el mismo cuando ya no sea su voluntad el seguir arrendando el inmueble.

Por otra parte, del texto de los artículos 4o. y 5o. transitorios del decreto de 1948 (ya transcritos), relacionados con la tesis jurisprudencial emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que a la letra dice: "Si el mencionado decreto se expidió con posterioridad a la fecha en que se citó para sentencia en un juicio sobre terminación de un contrato de arrendamiento, ese ordenamiento no puede aplicarse en el jui---

(90) Ibid., p.497

cio de que se trata, sin darle efectos retroactivos" (Bouquet de - Degollado, Soledad. Pág. 1567) Tomo CVII., se desprende la retroactividad del mismo, ya que, dichos preceptos, al referirse a que todo juicio de terminación de contrato que se ventile y que tenga relación con los contratos que prorroga este decreto..., se sobreseerán, sea cual fuere el estado en que se encuentren, dejan entrever que aún cuando en un juicio de terminación de contrato se -- haya citado a las partes para oír sentencia, si éste, es de los -- que engloba el decreto de 1948, necesariamente tendrá que sobreseerse y por consiguiente, se habrá aplicado retroactivamente, de acuerdo a los términos de la jurisprudencia referida.

A mayor abundamiento, y sólo para efectos de referencia, citaremos algunas jurisprudencias emitidas por --- nuestra Suprema Corte de Justicia de la Nación relacionadas a ca sos concretos en que el decreto de 24 de diciembre de 1948 puede ser considerado como retroactivo, pues, de los planteamientos emitidos con anterioridad se desprende que dicho decreto adolece -- también del vicio de retroactividad.

"Aunque el decreto de 31 de diciembre de - 1947 haya sido derogado por el de 24 de diciembre de 1948, esto - no puede privarlo de su ámbito de su aplicación en el tiempo, ni el último es aplicable para regir aquellos actos jurídicos producidos con anterioridad a su vigencia" (Romero Vda. de Pastor Luz. Pág. 1772) Tercera Sala. agosto 23 de 1954. 5 votos. Tomo CXXI.

"El decreto de 24 de diciembre de 1948 se aplicó retroactivamente si con base en él se pretende sujetar la validez de las cláusulas de un contrato de arrendamiento firmado con anterioridad" (Sotelo Regil Jorge, Pág. 338) Tomo CXXI.

.CAPITULO V.

POSIBLES MEDIDAS A ADOPTAR PARA ARMONIZAR LOS INTERESES DE AMBAS PARTES.

A.-ABROGACION DEL DECRETO DE 1948.

A lo largo del camino que recorre la humanidad es común observar el proceso ascendente con que se desenvuelve en su devenir histórico, dejando atrás todo aquello que, en un momento dado, fue lo más grande y loable que desarrollo el hombre. Sin embargo, la ley de la vida implica que ésta debe continuar pese a la serie de vicisitudes que pueden presentarse en la misma, pues, no debemos olvidar que es mudable y que las situaciones de hoy no pueden ser las de mañana y que todo aquello que un día tuvo un principio necesariamente debe tener un final. Lo mismo acontece con todos aquellos fenómenos sociales, políticos o económicos que, una vez desaparecidas las causas que les dieron origen, tenderán a desaparecer para dejar su lugar a otra clase de fenómenos que los reemplacen; mejores o peores, no se sabe, lo cierto es que, la humanidad va evolucionando constantemente y para que esta sea permanente y más duradera tendrán que observarse necesariamente todas aquellas situaciones que de una u otra forma tienden a su preservación de manera ordenada y pacífica, a las cuales deberá dárseles la importancia debida para que ese orden establecido no se rompa; de igual manera, todo aquello que pueda significar un peligro inminente que provoque la ruptura de esa organización en que se desenvuelve la humanidad tendrá que ser analizado para que, en su caso, sea substituido por algo que cambie las condiciones existentes en aras de un beneficio colectivo y no de unos cuantos solamente.

Pues bien, lo mismo sucede en tratándose de la serie de medidas emitidas (bajo el nombre de leyes de emergencia y aún las que no lo son) con la finalidad de solucionar los múltiples problemas a que dá lugar, en la práctica, la celebración de contratos de arrendamiento, máxime, cuando estos son el prototipo de los contratos traslativos de uso y goce, en donde se aprovecha la riqueza ajena a título oneroso, dando lugar al surgimiento de contraprestaciones a favor de ambas partes, de tal suerte que, cuando aquellas, únicamente, se generan a favor de una de las partes surge un gran conflicto que de no solucionarse adecuadamente puede dar lugar al surgimiento de nuevos problemas o bien a que se acrecenten los ya existentes.

Este mismo fenómeno es sufrido en nuestro país por un sinnúmero de nacionales, que, lejos de haber visto resueltos sus problemas (relativos a falta de habitaciones), se han percatado de las graves consecuencias que la expedición de las medidas referidas les han ocasionado, pues es bien sabido que:

"El motivo que se ha tenido - en varias partes del mundo para dictar una legislación especial en materia de arrendamiento, ha sido la escasez de vivienda provocada - ya por los conflictos bélicos, ya por aumento de población y concentración excesiva de ésta en las ciudades." (91)

De tal manera que, al pretender solucionar esta grave situación mediante decretos unilaterales, lo que se ha logrado es la apatía rotunda de parte de aquellos que en un prin

(91) Rosaldo Flores, Ricardo; Ob. cit., p. 43

cipio vieron con agrado el enorme campo de inversión, referente a la construcción urbana, que existía en nuestro país, propiciándose de esta manera una carencia enorme (que de por sí ya existía) de inmuebles que sirvieran para satisfacer la gran necesidad que todo ser humano, por el hecho de serlo, tiene, consistente en la falta de un local que pueda ocupar como morada.

Sin embargo, tal vez estas medidas pudieron haberse justificado cuando nuestro país se encontraba en crisis, sobre todo en el aspecto económico, aunado al estado de guerra -- que prevalecía en ese entonces (1942-1945); empero, una vez que esta situación hubo desaparecido hubiera sido conveniente que nuestro legislador se ocupara en forma tenaz y concienzuda de resolver, por otros medios, el de por sí difícil problema relativo a los arrendamientos.

"Las leyes de emergencia sobre arrendamientos podrían haber tenido razón de ser cuando nuestro país se encontraba en estado de guerra, se hubiera entonces podido alegar que la crisis económica era tan grande que había necesidad de dictar medidas en extremo severas para evitar el desastre, pero una vez que el país se encuentra en una situación más o menos normal, no es posible que sigan vigentes disposiciones que desde su comienzo adolecen de serios defectos." (92)

Más no fue así, de tal forma que, al eludir nuestras autoridades los compromisos que tienen con sus naciona-

(92) Valdés Cisneros, Sara Carmen; Ob. cit., p. 89

les provocaron que el problema de la falta de viviendas se incrementara todavía más en perjuicio de aquellos que las necesitaban amén de que, todos los que ya contaban con un local que se pudiera utilizar para habitarlo, observaran día con día como su nivel de vida iba decayendo, al grado tal, de habitar lugares antihigiénicos y ruinosos, por el simple hecho de haber quedado comprendidos dentro de lo establecido por el artículo primero del decreto de 24 de diciembre de 1948, lo que demuestra lo inocuo y contraproducente de dicho decreto, toda vez que "...; no resuelve, ni con mucho, el delicado problema del arrendamiento, sobre todo respecto de viviendas baratas"(93); a contrariu sensu, lo empeoró de tal manera que no sólo se vieron afectados aquellos que dieron sus inmuebles en arrendamiento, sino también, aquellos, que viendo en tales medidas dictadas por el Estado la forma de solución a sus problemas en este aspecto, soslayaron que a la postre éstas los perjudicarían grandemente, pues no es posible que se prive a los dueños de la riqueza de obtener ganancias de la misma; que quizás fue un tanto exagerada dicha ganancia en ese entonces, puede ser, pero lo cierto es que, en lugar de encubrir su pereza y menosprecio por los problemas ajenos, nuestros legisladores se hubieran puesto a trabajar, que para ello reciben una compensación (bastante buena por cierto), en aras de encontrar soluciones más acordes y justas al problema real que se vivía.

No obstante lo anterior, nos adherimos al criterio sostenido por un tratadista que ha observado el problema de la vivienda con renta congelada en toda su crudeza que el mismo encierra, al señalar:

(93) Medina Cruz, Raúl; Ob. cit., p. 59

"...las rentas congeladas, -- por uno u otro motivo, ..., tendrán que desaparecer, porque no es posible vivir en "tumbas latentes" mucho tiempo y debe solucionarse el problema necesariamente pronto, por quien sea, desde luego lo mejor es buscando los perjuicios menores para los tres factores: Inquilinos, Propietarios y Gobierno."(94)

No debemos soslayar que, uno de los principales motivos que originó que los efectos del SISMO ocurrido en nuestro país el día diecinueve de septiembre próximo pasado fueran más drásticos y lamentables, fue evidentemente el hecho de -- que la gran mayoría de las colonias que se vieron más afectadas por él, contaban entre sus haberes con gran cantidad de casas, edificios y vecindades que hasta la fecha gozaban del aparente beneficio que les produjo la entrada en vigor del decreto de 1948 -- que congeló rentas no mayores de trescientos pesos y prorrogó -- los contratos de arrendamiento por tiempo indefinido; situación -- que se tradujo en una enorme tragedia que le tocó sufrir a nuestro país, ya que, si nuestro gobierno no hubiera cerrado los ojos para dejar de observar este grave problema y buscado soluciones adecuadas al mismo, probablemente no hubieramos tenido que lamentar tantos acaecimientos.

"El temor de aparecer como -- protector de las clases adineradas y el propósito de crear la imagen de un gobierno que vela, ante todo, por los intereses de las mayo---

(94) Ocadiz, Roberto; Ob. cit., p.p. 24 y 25

rías desprovistas de recursos económicos, han sido los móviles políticos para impedir que - deje de regir el Decreto de referencia."(95)

Sin embargo, lejos de venir a solucionar la carencia de viviendas que tiene nuestra gente del Distrito Federal ha venido a provocar una situación de incertidumbre y, más -- que eso, de miseria y degradación de quienes habitan esas pocil-- gas o chozas semejantes a las de los hombres primitivos, en donde no es raro encontrar un cúmulo de gentes reunidas en dos o tres cuartos para habitarlos viviendo en verdadero estado de promis-- cuidad, durmiendo muchas veces hermanos con hermanas, padres con - hijos, etc., por no tener espacio suficiente donde poder acomodarse.

Por tal motivo, y por otros tantos que ya - se han mencionado en el desarrollo de este trabajo, proponemos -- que para solucionar en algo este grave problema debe abrogarse - necesariamente el decreto de congelación de rentas y prórroga de contratos de arrendamiento de 1948 y en su lugar buscar medidas más acordes a la realidad que vengan en auxilio de estas gentes, sin soslayar que también la clase arrendadora merece estar en ar-- monía con los intereses del arrendatario.

B.-SUJECION DE LOS CONTRATOS QUE FUERON PRORROGABLES, A LA LEGISLACION CIVIL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL.

Una vez que el decreto de 24 de diciembre de 1948, motivo de nuestro estudio, sea abrogado, y para efecto de

(95) Sánchez Medal, Ramón; Ob. cit., p. 226

no dejar al desamparo o desprotegidos a todos aquellos que quedaron comprendidos en su articulado, creemos conveniente que sus -- contratos deben quedar sujetos al régimen que para la regulación del contrato de arrendamiento respecto de casas habitación exista en el Distrito Federal.

Lo anterior, lo aseveramos porque creemos -- que si se abrogara el decreto de referencia soslayando la situación jurídica en que quedarían todos aquellos contratos que fueron prorrogados por dicho decreto, en lugar de aliviar, en lo posible, esta difícil situación, se agrandaría todavía más pues los inquilinos que aparentemente se vieron beneficiados con las medidas dictadas para prorrogar los contratos de arrendamiento existentes y congelar las respectivas rentas, serían objeto de serios abusos por parte de quienes fueron afectados con la expedición -- de tales medidas, es decir, los arrendadores.

Además, porque a diferencia de lo que consideran algunas personas, al señalar:

"...debe pensarse en forma -- definitiva una resolución radical al problema elaborando para este efecto un Código Inquilinario que armonice congruentemente nuestras -- tradiciones jurídicas y los principios de derecho con las exigencias actuales."(96)

Nosotros consideramos que, no es necesaria la expedición del llamado "Código Inquilinario" , pues ello implicaría el afirmar que las disposiciones establecidas en nuestro -- Código Civil vigente para el distrito federal no son, ni siquiera

(96) Rosaldo Flores, Ricardo; Ob. cit., p.57

adecuadas para regular un contrato como lo es el de arrendamiento, siendo que nuestra legislación al respecto es bastante aceptable, sobre todo en tratándose del libre albedrío de que debe gozar toda persona que desee celebrar esta clase de contrato.

Por otra parte, con las adiciones que se hicieron al referido ordenamiento legal de fecha siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco (que nuestros legisladores dieron en llamar "Ley Inquilinaria"), tiende a reglamentarse de una forma más acuciosa el contrato de arrendamiento relativo a casas habitación en donde se plasman una serie de disposiciones que tienden a hacer un poco más armónicas las relaciones entre la parte que es dueña de la riqueza y que la concede en uso y goce a cambio de un precio cierto, es decir, el arrendador; y la parte que disfruta de esa riqueza ajena a título oneroso, es decir, el arrendatario.

A diferencia de nuestros razonamientos, hay quienes plantean otro tipo de solución al problema, al señalar:

"Proponemos que de los contratos de arrendamiento congelados, nazca un nuevo derecho y su obligación concomitante, para las partes; para el arrendador, el derecho de poder disponer de su finca libre del gravamen de la congelación; para el inquilino, el derecho a adquirir en propiedad, una habitación nueva; la obligación que adquiere el arrendador será la de pagar el anticipo o enganche indispensable para la adquisición de la habitación que va a substituir a la que está gravada por la congelación, y que su inquilino --

irá a disfrutar; el inquilino adquiere la obligación de desocupar el local congelado y la - de pagar la renta que corresponda al tipo de habitación que escoja."(97)

Al respecto, debemos señalar que, llevar a - cabo tales planteamientos en una sociedad tan marcada por los -- múltiples problemas que ha tenido que enfrentar resulta, en cierto modo, utópico, no sólo por lo anacrónico de sus concepciones, -- sino además, porque pedir a la clase arrendadora (que ha visto --- como día a día todos aquellos bienes que en un tiempo fueron, qui zas, la única fuente de ingresos que tenían para satisfacer sus - necesidades más prioritarias, que fueron la realización de sus -- ilusiones más veneradas, fruto de constantes años de trabajo y -- ahorro fecundo en aras de poder retirarse a descansar y disfru-- tar de aquello que con tantos esfuerzos logró recabar, se desgastaban hasta llegar a convertirse en verdaderas ruinas, sin poder hacer algo adecuado, pues los ingresos que percibía eran menores que los egresos que tendría que realizar para la reparación de - dichos bienes) que lleve a cabo dichas consideraciones resultaría totalmente obsoleto, ya que, nunca accedería a ello, pues el provecho que obtendría de esto sería ínfimo, máxime, porque hay viviendas donde habitan varios arrendatarios y en donde el arrendador, carente de recursos para ello, no podría hacer frente a tal com-- promiso.

Por tal razón, creemos que es más adecuado sujetar los contratos de arrendamiento que quedaron prorrogados, a la legislación civil vigente para el distrito federal, lo que -

(97) Gertz Manero, Federico; Ob. cit., p. 54

no significa que las cosas deban quedar ahí, pues ello significaría el cuento de nunca acabar; más bien, deben buscarse soluciones más reales y equitativas una vez que los arrendatarios hayan quedado protegidos como lo hemos aseverado.

C.-OTORGAMIENTO DE CREDITOS DE INTERES SOCIAL QUE SIRVAN
PARA CONSTRUIR Y MEJORAR VIVIENDAS.

Finalmente, al abrogarse el decreto de 1948 y haber quedado sujetos los contratos de arrendamiento afectados por aquel a la legislación civil vigente para el distrito federal relativa al arrendamiento de casas habitación, es preciso, como ya dijimos, que se busquen medidas que tiendan a solucionar, paulatina^{mente} la difícil situación de falta de viviendas dignas y baratas en nuestra gran urbe, cada día más compleja y llena de múltiples - problemas.

Por tal motivo, creemos conveniente afirmar que, una de las formas de hacer frente a esta necesidad consiste - en el otorgamiento de créditos de interés social que faciliten la construcción de nuevas viviendas, si es posible, en los propios lugares donde hoy existen harapos de lo que ha dado en llamarse "vivienda con renta congelada" , o bien, en otros lugares que permitan la desconcentración de esas enormes masas que día a día se conglomeran en esta gran ciudad con la finalidad de trasladarse a sus - trabajos para luego, por las tardes, regresar a esas pocilgas que - les sirven como morada.

También pueden emplearse esos créditos para reparar y fortalecer aquellas viviendas de renta congelada (no sujetas ya a ese régimen) que de alguna manera permitirá que sean --

aprovechables dichos inmuebles por parte de los arrendatarios y que, además, brindará al arrendador la oportunidad de pactar una renta más acorde a la realidad que vivimos.

Cabe hacerse referencia al criterio sostenido por algunas personas en el sentido de que "además de la reglamentación del arrendamiento deben dictarse leyes especiales tendientes a conceder crédito sin interés a las sociedades de crédito inmobiliario que actúen dentro de los límites de viviendas de rentas moderadas;..."(98) , lo que en nuestro concepto llevaría nuevamente a caer en un círculo vicioso al crear leyes especiales en donde se otorgue crédito sin interés a inmobiliarias en primer lugar, porque hacerlo implicaría que fuese el gobierno quien soportara esta carga en aras de un beneficio individual, es decir, satisfacer las necesidades de una clase aparentemente desprotegida; la arrendataria, lo cual es imposible de realizarse ya que en estos momentos tan difíciles que vivimos carece de toda lógica el aseverar tales planteamientos; en segundo lugar, porque de otorgarse esos créditos no podrían concederse sin que se cobrara cierto interés y mucho menos tratándose de inmobiliarias que cuentan con respaldos financieros bastante aceptables.

Más bien, creemos que es más adecuada la opinión de otro tratadista que, como señalamos antes, observa el problema con toda la crudeza que presenta y a la vez proclama soluciones más reales, al opinar que:

"...es preferible hacer justicia al inversionista mexicano, dándole las garantías y el rendimiento que debe tener la in

(98) Medina Cruz, Raúl; Ob. cit., p.59

versión urbana, como todos los demás factores de la economía del país, SIN OLVIDAR, que la in versión urbana es la más baja en rendimiento comparada con las industriales y comerciales, sin contar con la poca posibilidad de eludir impuestos, razón más en favor del gobierno --- para proteger una fuente de ingresos más segura para el fisco."(99)

Por otra parte, el Gobierno Federal, en coor dinación con algunas dependencias federales, ha llevado a cabo me didas con la finalidad de otorgar créditos con interés social -- que sirvan para que aquellos que no cuentan con una morada pro-- pia la adquieran a través de esta clase de financiamiento. Y para tal efecto ha creado organismos, tales como el FONHAPO (Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares); FIVIDESU (Fideicomiso de Viviendas, Desarrollo Social y Urbano); y, Fondo de Renova--- ción Habitacional que, mediante ciertos procedimientos permiten -- que los inquilinos de un inmueble obtengan crédito, en un princi-- pio, para adquirir la propiedad de dicho bien, previo acuerdo en-- tre el arrendador y éstos respecto al precio de enajenación, pa-- sando a constituir una copropiedad del inmueble; y posteriormente si así lo desean, podrán obtener nuevo crédito para el mejoramiento de sus viviendas.

Sin embargo, los créditos de estos fideicomisos que otorgan para casos como estos son demasiado ínfimos, -- además de que, no cuentan con una divulgación adecuada de sus funcion es, lo que les impide actuar, de oficio, para beneficiar a los

(99) Ocadiz, Roberto; Ob. cit., p. 29

habitantes de viviendas de renta congelada, y, más bien, requieren la petición de parte interesada para actuar, y en muchos de los casos, ni siquiera se otorgan los créditos solicitados, ya que --- estos solamente operan si se solicita en conjunto, es decir, por un mínimo de inquilinos que así lo demande, además de que, el presupuesto con el que se trabaja no alcanza para cubrir el número de solicitudes presentadas. Por tal motivo, creemos que estas alternativas planteadas por nuestro gobierno no resuelven, ni con mucho, el grave problema que implica la existencia de "viviendas" con renta congelada.

De ahí que hagamos énfasis en el sentido de que, también, deben otorgarse esta clase de créditos por las -- Instituciones Bancarias que, a través de la creación de fideicomisos o de otra clase de operaciones, brinden la oportunidad a los arrendadores y arrendatarios, que así lo deseen, de allegarse recursos que sirvan para reparar aquellas viviendas que habían quedado sujetas al régimen de rentas congeladas o bien para construir otras nuevas en el lugar de aquellas, si ya se encuentran en estados inservibles, de tal suerte que, las cargas que se generen con el otorgamiento de esos créditos sean soportadas tanto por el arrendador como por el arrendatario, con la alternativa de que el arrendatario pueda adquirir en propiedad su vivienda, si hay acuerdo con el arrendador, y en cuyo caso, la cantidad que haya soportado por concepto de intereses además de lo que haya cubierto para saldar el crédito recibido, le serán tomados en consideración para la concertación del precio de enajenación; y en caso de no haber acuerdo con el arrendador, y si éste se negare a seguir brindando la vivienda en arrendamiento, el arrendatario podrá solicitar del arrendador el correspondiente reembolso de las car-

gas soportadas por aquel en la adquisición del crédito, a sabien-
das de que quien disfrutará de la vivienda reparada será el ----
arrendador.

. CONCLUSIONES.

Después de haber analizado, criticado y comentado el decreto de 24 de diciembre de 1948 relativo al arrendamiento de bienes inmuebles, es necesario resaltar algunas consideraciones que, en nuestro concepto, más que conclusiones, quisiéramos significasen la pauta a seguir por todos aquellos que se interesen en adentrarse en la búsqueda de soluciones circunstanciales que ayuden al buen desarrollo y funcionamiento de una figura jurídica tan trascendente en nuestra sociedad, como lo es el contrato de arrendamiento, pues es de sobra sabido que pretender aducir siquiera, que se ha resuelto el problema en forma definitiva no sólo resulta contraproducente sino además obsoleto, ya que, el mencionarlo tan sólo, implicaría un coto al desarrollo de las relaciones contractuales entre las partes que intervienen en el mismo, amén de que lo privaría de las diversas variantes que puede presentar dicho contrato.

Por tales motivos, nos atrevemos a esbozar lo siguiente a manera de conclusiones:

1.-Las prórrogas del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles datan de mucho tiempo atrás, de una manera indirecta; pero, las verdaderas causas que las han originado han sido, fundamentalmente, los grandes movimientos bélicos que han generado una enorme carencia de estos satisfactores; también lo han sido las enormes concentraciones de gentes que provenientes del campo llegan a las ciudades en busca de mejores condiciones de vida. Igualmente han sido causa de la expedición de esas medidas legales las crisis económicas que han afectado seriamente el nivel de vida de muchas naciones llegando a especularse, más de lo permitido, con la necesidad humana.

2.-El contrato de arrendamiento, tal y como lo conocemos, regu-

lado por nuestra legislación, contiene disposiciones bastante --- aceptables; empero, debe adaptarse a las circunstancias que presente una sociedad dada, sobre todo cuando recae sobre bienes inmuebles y sin que ello implique el beneficio para una sola de las - partes.

3.-El decreto de 24 de diciembre de 1948 que prorrogó los - contratos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a habitación o bien, al establecimiento de una industria o comercio, y - que congeló sus respectivas rentas, constituyó una medida económico política tomada por el Estado para salir del paso y soslayar el verdadero problema que vivían las partes de dicho contrato, de tal forma que, lejos de venir a beneficiar, como se creía, a la parte arrendataria, únicamente ha provocado que el arrendador deje - de cumplir con sus obligaciones que con tal carácter adquirió -- respecto de la finca arrendada, al grado de dejarla en completo - olvido, lo que ha repercutido en perjuicio del arrendatario que - ha visto como día a día aquello que le ha venido sirviendo como morada ha desembocado hasta convertirse en verdaderas ruinas o - "tumbas latentes", como decía un autor.

4.-La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sido omisa en esta cuestión ya que únicamente se concreta a referir algunos casos en que dicho decreto puede ser aplicado en forma retroactiva, soslayando que en su conjunto ésta medida legal no solo adolece del vicio de inconstitucionalidad, sino también, es retroactiva a la luz del ordenamiento jurídico fundamental.

5.-Es urgente y a la vez necesario que se abrogue el decreto referido y en su lugar se apliquen soluciones más acordes a - la realidad que vivimos que permitan una armonía en los intere-- ses de ambas partes.

.BIBLIOGRAFIA.

OBRAS CITADAS.

BURGOA, IGNACIO; Las Garantías Individuales, 16a. ed.; México: Editorial Porrúa, S.A., 1982; 716 p.p.

BURGOA, IGNACIO; La Legislación de Emergencia y el Juicio de Amparo; México: Editorial Hispano Mexicana, 1945; 103 p.

ESCRICHE, JOAQUIN; Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia [nueva ed. correg. y aumentada con nuevos artículos, notas y adiciones sobre el derecho americano]; México: Cárdenas, 1979. 2 vol.

GERTZ MANERO, FEDERICO; La vivienda congelada en el Distrito Federal; México, D.F.: Manuel Porrúa, S.A., [s.f.]; 76 p.

JORS, PAUL; Derecho Privado Romano, ed. totalmente refundida por Wolfgang Kunkel; [trad. de la 2a. ed. alemana por Pietro Castro reimp.]; Barcelona, España: Labor, 1965; 559 p.

MARGADANT, S.; El derecho privado romano como introducción a la cultura jurídica contemporánea, 7a. ed.; México, D.F.: Esfinge, 1977; 530 p.p.

MEDINA CRUZ, RAUL; Decretos sobre arrendamientos urbanos: Tesis Profesional; México: U.N.A.M., 1952; 62 p.

MILLAN GOMEZ AGUADO, ALBERTO; El decreto de 24 de diciembre de 1948 en materia de arrendamientos: Tesis Profesional; México (Oaxaca) U.N.A.M., 1953; 63 p.

MOTO SALAZAR, EFRAIN; Elementos de Derecho, 28a. ed.; México: Editorial Porrúa, S.A., 1982; 442 p.

MEÑOZ MORALES, DAVID; Aspecto Constitucional de los decretos de congelación de rentas y de prórroga (sic) de contratos de arrendamiento: Tesis Profesional; México, D.F.: U.N.A.M., 1947; 43 p.

NERI ACEVEDO, EDUARDO; Breves comentarios sobre el contrato de

arrendamiento de fincas urbanas y en especial sobre el derecho - de prórroga establecido en el artículo 2485 del Código Civil vigente (Derecho Civil): Tesis Profesional; México, D.F.: U.N.A.M., 1956 125 p.p.

NORIEGA DE LA CONCHA, MANUEL; Comentarios sobre la emergencia y su acción socializadora en materia de arrendamiento: Tesis Profesional; México, D.F.: U.N.A.M., 1948; 123 p.

OCADIZ, ROBERTO; Rentas Congeladas; Ruina de la Inversión Urbana? ; Perjuicios para Inquilinos y Propietarios? ; Fomento de actos delictuosos?, 2a.ed.; [s.l.]: [s.e.], 1959; 32 p.

PETIT, EUGENE HENRI JOSEPH; Tratado elemental de derecho romano [trad. y aum. con notas originales muy ampliadas por José Ferrández González]; México, D.F.: Epoca, 1980; 717 p.

PINA, RAFAEL DE; Elementos de Derecho Civil Mexicano; México: Editorial Porrúa, S.A., 1977, vol. IV; p.p. 315

PLANIOL, MARCEL FERDINAND; Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, trad. española del Dr. Mario Díaz Cruz; Habana: Cultural, S.A., [s.f.], 14 vol., Tomo X y XI. Los Contratos Civiles I y II.

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL; Derecho Civil Mexicano: Contratos. T. VI, 2 vol., 3a.ed. correg. y aumentada; México: Editorial Porrúa, S.A. 1977; p.p. 717

ROSALDO FLORES, RICARDO; La intervención estatal en el contrato de arrendamiento: Tesis Profesional; México, D.F.: U.N.A.M., 1955; 59 p.

SANCHEZ MEDAL, RAMON; De los Contratos Civiles. Teoría General del Contrato. Contratos en especial. Registro Público de la Propiedad, 7a.ed.; México: Editorial Porrúa, S.A., 1984; 524 p.

TOVAR ESPINOZA, LUIS OCTAVIO; La prórroga de los contratos de arrendamiento daña la propiedad privada: Tesis Profesional; México

Guadalajara, Jalisco: U.A.G., 1973; 105 p.

VALDES CISNEROS, SARA CARMEN; El arrendamiento y la legislación de Emergencia: Tesis Profesional; México, D.F.: U.N.A.M., 1946: 92 p.

ZAMORA Y VALENCIA, MIGUEL ANGEL; Contratos Civiles; México: Editorial Porrúa, S.A., 1981; 329 p.

OBRAS CONSULTADAS.

ARAGON BELTRAN, GUILLERMO; Contrato de arrendamiento y leyes de emergencia: Tesis Profesional; México, D.F.: U.N.A.M., 1949; 73 p.

BAENA PAZ, GUILLERMINA; Manual para elaborar trabajos de investigación documental (reimpresión), 4a. ed.; México, D.F.: Editorial Mexicanos Unidos, 1984; p.p. 124

BAENA PAZ, GUILLERMINA; Instrumentos de Investigación: Manual para elaborar trabajos de investigación y tesis profesionales, 4a. ed.; México, D.F.: Editorial Mexicanos Unidos, 1980; p.p. 189

FUBINI, R.; "El contrato de arrendamiento de cosas" trad. por Roberto Sánchez Jiménez, notas de José Castán Tobeñas, Revista de Derecho Privado; Madrid, España: s.e., 1930

MEXICO, LEYES, DECRETOS, etc...; [s.ed.]; México, D.F.: Editorial Andrade, 1963

OLEA FRANCO, PEDRO; Manual de Técnicas de Investigación Documental para la Enseñanza Media; 12a. ed.; México, D.F.: Editorial Esfinge, 1983; p. 205

PALLARES, EDUARDO; Veintiséis años de Jurisprudencia sobre arrendamiento; México, D.F.: Editorial Porrúa, S.A., 1964; 396 p.p.

REYES AGUILAR, FRANCISCO DE JESUS; Comentarios al decreto de 30 de diciembre de 1948 en materia de congelación de rentas: Té-

sis Profesional; México, D.F.: U.N.A.M., 1964; 118 p.

RIBE BELLO, LUIS; Estudio de las resoluciones de los tribunales en materia de arrendamiento relacionadas con los decretos de congelación de rentas: Tesis Profesional; México, D.F.: U.N.A.M., --- 1956; 108 p.

VILCHES MORGA, RAFAEL; El decreto de congelación de rentas -- con relación al amparo: Tesis Profesional; México, D.F.: U.N.A.M., -- 1946; 44 p.

.LEGISLACION.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
Código Civil para el Distrito Federal.