

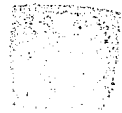
677
28

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO



FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE DERECHO CIVIL



FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA AUXILIAR EN
UNIDADES PROFESIONALES

PROBLEMATICA LEGISLATIVA DEL ARRENDAMIENTO EN MEXICO

T E S I S

QUE PARA OPTAR AL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A I
ALICIA RENDON LOPEZ



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 está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

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

INDICE GENERAL

PROBLEMATICA LEGISLATIVA DEL ARRENDAMIENTO EN MEXICO

A MANERA DE PROLOGO

Página

CAPITULO PRIMERO

ASPECTOS GENERALES SOBRE EL ARRENDAMIENTO

1.	Etimología y definición.....	1
2.	Naturaleza jurídica, Clasificación, características y especies.....	4
3.	Elementos esenciales y de validez.....	9
4.	Causas de terminación.....	18
5.	Derechos, obligaciones y relación-- jurídica de las partes contratantes.....	21
6.	Su relación con otras áreas del derecho.....	27
7.	El Subarrendamiento.....	32

CAPITULO SEGUNDO

ANTECEDENTES HISTORICOS

1.	En el extranjero	
	a) Derecho Romano.....	34
	b) Derecho Francés.....	38
	c) Derecho Español.....	41
2.	Nacionales	
	a) Derecho Prehispánico.....	44
	b) Periodo Colonial	47

c) Periodo Independiente.....	59
1.- Código Civil de Oaxaca	
1817-1828.....	59
2.- Código Civil de 1870.....	63
3.- Código Civil de 1884.....	64
d) Periodo Post-revolucionario y ----	
decretos relativos sobre materia -	
de arrendamiento.....	66

CAPITULO TERCERO

REGLAMENTACION

1.	El arrendamiento en el Código Civil Vigente para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal.....	71
2.	Las últimas reformas legislativas en materia de arrendamiento.....	87

CAPITULO CUARTO

ANALISIS CRITICO DE LA LEGISLACION SOBRE EL ARRENDAMIENTO EN MEXICO

1.	Problemática Jurídica.....	91
2.	Problemática Política.....	97
3.	Problemática Económica.....	103
4.	Problemática Social.....	107

CONCLUSIONES..... 111

BIBLIOGRAFIA..... 114

A MANERA DE PROLOGO

El crecimiento demográfico de México es un fenómeno de suma importancia, cuyas consecuencias en todos los terrenos de la vida nacional no pueden ni deben dejarse de tomar en cuenta.

Es de todos sabido que los asentamientos humanos que hay, sobre todo en la ciudad de México, van en continuo aumento, puesto que al incremento que resulta del número de nacimientos y que supera al número de defunciones, viene a sumarse la afluencia ininterrumpida de inmigrantes que llegan a ésta para establecerse.

A estos hechos sociales incontrolables, viene aparejado el consiguiente problema habitacional puesto que las ciudades a las que afluyen estas masas humanas no pueden ofrecer vivienda a todos los que la necesitan. Aparte de ello, debe tomarse en consideración que México es, fundamentalmente, un país de generaciones jóvenes, esto es, de individuos que no han cumplido 25 años y que por razones naturales están creando de modo continuo nuevos núcleos familiares y las necesidades de habitación que de ello resulten.

Si a ello aunamos, que no existe actualmente una legislación que motive a las personas físicas y morales a invertir en viviendas para arrendamiento el problema se agudiza aún más.

Y es precisamente, este problema legislativo del arrendamiento en México, tema del presente trabajo, en el que sin haber sido exhaustivos a continuación se desarrolla, destacándose en primer término los aspectos generales sobre el arrendamiento, asimismo, se expone en sus antecedentes la forma en que ha sido regulado desde el Derecho Romano hasta nuestros días en el Código Civil Vigente, siendo éste último el que ha dado origen a este breve estudio. Además se expone una modesta opinión relativa a la problemática jurídica, económica, política y social de la vivienda transitoria, en atención a las últimas reformas al Capítulo Cuarto del Título Sexto del li-

bro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, relativo al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, y en la que hacemos no tar la necesidad de una nueva revisión por parte de los legisladores y --- demás autoridades competentes a dicho ordenamiento legal a fin de equili--- brar la relación de las partes contratantes, y con ello aminorar, en parte, la problemática que la aqueja.

CAPITULO PRIMERO

ASPECTOS GENERALES SOBRE EL ARRENDAMIENTO

1. ETIMOLOGIA Y DEFINICION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Para la comprensión de una cuestión - sea cual fuere - es necesario que contemos con un cúmulo determinado de elementos, esto es, el manejo de ciertos conceptos sobre el tema de lo que estamos hablando para poder lograr el objetivo deseado.

La ausencia de estos conocimientos elementales, en ocasiones nos lleva a divagar sobre la cuestión que pretendemos tratar, o bien conduce a un conocimiento equivocado.

Estas breves consideraciones resultan aplicables a cualquier rama del conocimiento y en particular al tema del arrendamiento, motivo del presente estudio.

Estimológicamente la palabra arrendar tiene su origen en las siguientes raíces: Ar por Ad, que significa acción, y latín reddere, que significa volver, de "re" que significa segunda vez y "dare" tema frecuente de dare que significa dar, como si se dijera redar, por que se da periódicamente (1).

También arrendar proviene de "a" (del latín ad) que es una preposición que denota el complemento de la acción del verbo y precede, entre otras, a la designación del precio de las cosas, y "renda" que significa renta (2) .

En cuanto a su concepto ¿ qué debemos entender por arrendamiento ? Gramaticalmente se define como "la acción de arrendar. Contrato por el cual se arrienda. Precio en que se arrienda" (3) .

Jurídicamente, podemos decir que consisten en un contrato que se celebra entre una persona que se llama arrendador y otra llamada arrendatario, por cual el primero se obliga a transferir únicamente el uso y dis-

(1) Cfr. GARCIA, Roque: Primer Diccionario General Etimológico de la Lengua Española, Editorial Establecimiento Tipográfico de Alvarez Hermanos, Primera edición, Tomo Primero, Madrid, 1980 , pág. 47.

(2) Cfr. ECHEGARAY, Eduardo: Diccionario General Etimológico de la Lengua Española, Editorial Alvarez Hermanos Impresores, Primera edición, Tomo primero, Madrid, 1887, pág. 32.

(3) Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia, Editorial Espasa - Calpe S. A., Madrid, 1970, pág. 72.

frute de una cosa mueble o inmueble por un tiempo determinado y el otro a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

Para la elaboración del anterior concepto, se han considerado los -- propuestos por diferentes autores, en los términos siguientes:

Rafael Rojina Villegas, en su obra Compendio de Derecho Civil, define al 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".

Ramón Sánchez Medel, en su obra De los Contratos Civiles, lo define como " El contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto".

En la Enciclopedia Jurídica OMEBA, se define al arrendamiento como -- sigue: " Locación. El término se aplica para designar el acto jurídico por el cual una persona cede temporalmente a otra el uso o el goce de una cosa mueble o inmueble, o bien su actividad personal, según las aptitudes físicas o intelectuales que caracterizan a la misma. La prestación de la primera exige la recíproca de la segunda, que constituye el precio".

Nuestro Código Civil Vigente lo define de la siguiente manera: "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".

En cuanto a la terminología en el arrendamiento, es necesario señalar que actualmente nuestra legislación no contempla una terminología especial según se trate de bienes muebles o inmuebles, como lo hacía el Código Civil de 1984, el cual señalaba para el contrato de arrendamiento dos -- denominaciones, arrendamiento cuando recaía sobre inmuebles y alquiler cuando se refería a muebles. Asimismo, a la prestación a la que se obligaba el -- arrendatario le daba dos denominaciones, renta si se trataba de un contrato de arrendamiento y alquiler si se trataba de un contrato de alquiler.

Sin embargo, esta terminología es aceptada por el Código de Comercio al señalar en su artículo 75, fracción I, lo siguiente:

" La Ley reputa actos de comercio:

I. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados -- con propósito de especulación comercial, de mantenimiento, artículos muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados".

Consideramos acertada la posición adoptada por nuestra legislación --

respecto a que no haya diferencia terminológica, según se trate de bienes - muebles o inmuebles, toda vez que es posible contener a ambos en la palabra "arrendamiento", tomando solo en cuenta para su regulación las limitaciones y modalidades que para cada caso establece la ley.

2. NATURALEZA JURIDICA, CLASIFICACION, CARACTERISTICAS Y ESPECIES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

a) Naturaleza jurídica del arrendamiento.

El planteamiento de la naturaleza jurídica del arrendamiento puede reducirse a que es un negocio jurídico que no puede confundirse con ninguno otro, por tener elementos de diferencia que lo distinguen necesariamente.

Así tenemos que es un contrato, pues crea y transmite derechos y obligaciones, celebrado entre dos personas, el arrendador y el arrendatario, en el cual el primero se obliga a dar el uso o goce temporal de una cosa y el segundo a pagar por ello un precio cierto, es además, el contrato tipo de los llamados de tracto sucesivo, debido a que las prestaciones de las partes se van ejecutando momento a momento durante todo el tiempo de vigencia del contrato.

Este contrato se encuentra especialmente reglamentado en nuestra legislación, es un contrato nominado, por tanto podemos decir que las normas que lo rigen son las establecidas en el Código Civil Vigente, las demás que al respecto establecen las diversas leyes y por las reglas generales de los contratos.

b) Clasificación del contrato de arrendamiento.

Al contrato de arrendamiento lo podemos clasificar de la siguiente manera:

Es un contrato principal, porque tiene una existencia independiente, no depende otro contrato o de otra obligación anterior para poder existir y porque además puede dar origen a otros como el de fianza.

Es un contrato bilateral o sinalagmático, debido a que engendra derecho y obligaciones recíprocas, por una parte permite el uso o goce de una cosa y por otra el pago de un precio cierto.

Es un contrato oneroso, porque impone provechos (renta y goce del uso) y gravámenes (dar el uso y pagar el precio) para ambas partes, res-

pectivamente.

Es un contrato de tracto sucesivo, debido a que las prestaciones son periódicas; pero puede ser de tracto instantáneo para una de las partes; esto es, cuando se paga la renta de todo un año en un solo acto.

Es un contrato conmutativo, en contraposición al aleatorio, pues los provechos y gravámenes son ciertos y determinados al momento de celebrarse el contrato.

Es un contrato intuitu personae parcialmente para el arrendatario, -- pues éste se celebra en consideración a su persona.

Es un contrato formal, tratándose de bienes inmuebles, ya que requiere para su validez constar por escrito cuando la renta pase de cien pesos -- anuales y, si el predio es rústicos y la renta pasa de cinco mil pesos anuales deberá otorgarse en escritura pública. Lo anterior no puede aplicarse de igual manera a los arrendamientos de fincas urbanas para habitación porque -- en este caso siempre el contrato deberá otorgarse por escrito sin importar -- el precio de la renta.

Por otra parte, se hace necesario comentar que es imposible que en nuestra época puedan existir arrendamientos con rentas menores a cien pesos anuales.

Es un contrato consensual, cuando recae sobre bienes muebles o inmuebles cuyo valor de renta anual es inferior a cien pesos, salvo en el caso de inmuebles destinados a casa habitación -- que como ya se señaló -- siempre será formal.

c) Características del contrato de arrendamiento.

Al respecto señalamos que para la mayoría de los estudiosos de Derecho civil, la clasificación del contrato de arrendamiento, que ya anotamos, -- corresponde a sus características . Y en este sentido Clemente Soto Alvarez, en su Prontuario de Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil establece:

" Es un contrato traslativo de uso, principal, bilateral, oneroso, generalmente formal que requiere para su validez constar por escrito; excepcionalmente es consensual, conmutativo. Es el contrato tipo de los llamados de tracto sucesivo; es consensual en oposición al real. Todas estas características ya no son conocidas "

Asimismo, Rafael Rojina Villegas, en su obra ya citada menciona que -- se clasifica como "principal, bilateral, oneroso, formal, excepcionalmente --

consensual, conmutativo y de tracto sucesivo.

d) Especies del contrato de arrendamiento.

En relación a las especies del arrendamiento, podemos distinguir las siguientes.

I. Por tiempo determinado:

a) Por la Ley.- En términos generales el contrato de arrendamiento -- puede celebrarse por el tiempo que las partes deseen, señalándose como único límite, tratándose de casas habitación el mínimo de un año y máximo de diez años, para los locales que se destinen al establecimiento de los comercios -- no más de quince años y para el establecimiento de industrias el contrato -- puede ser hasta por veinte años.

b) Por la voluntad de las partes.- Cuando estas señalan un plazo para el agotamiento de la prestación (para la terminación del contrato de arrendamiento) y para el cumplimiento de las obligaciones derivadas atentos a lo señalado en los artículos 1953, 1954 y 1832 del Código Civil.

II.- Por tiempo indeterminado:

Aquellos arrendamientos que no tienen un plazo expreso para terminar se consideran por tiempo indeterminado y para que puedan concluir es necesario que la parte que así lo desee lo haga del conocimiento de la otra, en -- forma indubitable y con dos meses de anticipación si el predio es urbano y -- un año si es rústico.

III.- De fincas rústicas:

Nuestro Código Civil también regula de manera específica este tipo -- de arrendamientos, y respecto de las fincas rústicas establece, dada la naturaleza de las mismas, la obligación para el dueño de cultivarlas o de darlas en arrendamiento o aparcería, el plazo para el pago de las rentas, que podrá ser el convenido por las partes y a falta de este por semestres vencidos, y algunos derechos para el arrendador y el arrendatario, tales como:

a) El arrendatario no tiene derecho a la rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o pérdida de frutos proveniente de casos fortuitos ordinarios y sí, proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas, en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos por casos fortuitos extraordinarios (incendio, guerra, peste, terremoto o cualquier otro acontecimiento desacostumbrado que las partes contratantes no hayan podido preveer).

b) El arrendatario debe permitir en el último año del arrendamiento, cuando este sea por plazo determinado, al sucesor o al dueño y por el tiempo

rigurosamente indispensable, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en las que no pueda verificar la nueva siembra, así como el uso de -- edificios y demás medios para las labores preparatorias del año siguiente, asimismo el arrendatario saliente, terminado el arrendamiento, tiene derecho a usar de las tierras y edificios por el tiempo indispensable para la - recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes.

IV.- De fincas urbanas destinadas a la habitación.

El Código Civil reserva el Capítulo IV del Título Sexto, Libro Cuarto, para regularlas de manera mas amplia, como lo veremos mas adelante.

V.- De bienes muebles:

En cuanto a éstos, el Código Civil señala que le son aplicables todas aquellas normas del arrendamiento que sean compatibles con la naturaleza de estos bienes, y establece además lo siguiente:

a) Si en el contrato no se estipula un plazo para el vencimiento -- del mismo, el arrendatario podrá devolverla cuando lo desee y el arrendador no podrá pedirla sino despues de cinco días de celebrado.

b) La renta se pagará al vencimiento de cada uno de los términos --- (días, semanas, meses o años) en que se pactó, o bien, si se celebró por - un término fijo al vencerse el plazo, salvo convenio en contrario; y si la cosa se devuelve antes del tiempo convenido, cuando se haya pactado un solo precio, deberá pagarlo íntegramente, aún cuando se hayan puesto plazos para el pago, pero si se ajustó por períodos de tiempo deberá pagar los períodos corridos hasta la entrega.

c) Si se arrienda un edificio o cuarto amueblado se entenderá que el arrendamiento de los muebles es por el mismo tiempo que el del edificio o - cuarto, salvo pacto en contrario.

d) El arrendatario debe hacer las pequeñas reparaciones de la cosa, pues la pérdida o deterioro de la misma se presume a su cargo a menos que - pruebe que no fue por su culpa y en uyo caso será a cargo del arrendador.

e) Si se alquila algún animal, los frutos de éste pertenecen a su -- dueño, salvo estipulación en contrario, y en caso de su muerte los despojos se entregaran a su dueño si son de alguna utilidad y si es posible el trans porte.

f) El arrendatario podrá rescindir el contrato de arrendamiento -- cuando se arrienden dos o más animales que formen un todo como una yunta o un tiro y alguno de ellos se inutilice, a menos que el dueño quisiera repone- rlo, pero si se especifica individualmente al animal y éste se inutiliza

antes de ser entregado sin culpa del arrendador y dando éste el aviso inmediatamente al arrendatario quedará libre de la obligación, de lo contrario si se inutilizó por su culpa y no da aviso estará sujeto al pago de daños y perjuicios o a remplazar al animal, a elección del arrendatario, y si se trata de un género y número determinados y no de animal individualmente.

Siempre que se falte a la entrega el arrendador está obligado al pago de los daños y perjuicios . .

VI. Desde otro punto de vista, el arrendamiento puede ser Civil, Mercantil o Administrativo:

El arrendamiento Civil no puede confundirse con el Mercantil o con el Administrativo, debido a que el carácter civil se determina por exclusión, es decir, cuando no es mercantil o administrativo será civil. Asimismo, estamos de acuerdo con Ramón Sánchez Medal, en cuanto a que en los bienes inmuebles so lo podemos observar al arrendamiento civil ya que no se regula el arrendamiento mercantil sobre éstos. Podemos decir, entonces, que será mercantil solo cuando recáe sobre arrendamientos de bienes muebles existiendo el propósito de especulación comercial, de acuerdo con lo que expresa el artículo 75, fracción I del Código de Comercio en vigor. Y es Administrativo en atención a la naturaleza de los bienes, cuando éstos pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios, es decir, cuando sean bienes propios del Estado. Así el Estado puede tener bienes destinados a un servicio público, bienes de uso común y bienes en plena propiedad, los cuales estarán sujetos a las disposiciones del Derecho Administrativo y en lo que no lo estuvieren al Código Civil de acuerdo con su artículo 2411.

3. ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Los elementos esenciales son aquéllos necesarios para la existencia - de cualquier negocio jurídico, de ahí su nombre de elementos de existencia.

Podemos distinguir como tales los siguientes:

I. De acuerdo con el artículo 1794 del Código Civil:

a) El consentimiento.- Es un elemento de fondo y para que pueda obligar y, por tanto, producir sus efectos es necesario que quien lo emita tenga capacidad de discernimiento, que la voluntad que así emita sea reconocida por la Ley y que la voluntad se conduzca por lineamientos que puedan hacer eficaz el negocio o que la misma sea "seria"(4).

En el arrendamiento podemos decir que se encuentran estos tres elementos, primero, cuando el arrendador y el arrendatario son personas que tienen la voluntad psicológica para celebrar dicho contrato, cuando conocen las consecuencias jurídicas que va a producir su consentimiento y cuando han manifestado su voluntad en la forma establecida por la ley.

El consentimiento puede ser expreso o tácito; será expreso, de acuerdo con el artículo 1803 del Código Civil, cuando se manifieste verbalmente, por escrito y por signos inequívocos, verbigracia, la primera hipótesis la observamos cuando el arrendador manifiesta oralmente su intención de conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario y éste acepta pagar por ese uso o goce un precio cierto, el segundo caso se presentará cuando ambos, --- arrendador y arrendatario, hacen constar su voluntad en un documento y, por último, será por signos inequívocos cuando el arrendador con un movimiento de mano le ofrezca el uso de uno de sus bienes y el arrendatario con un movimiento afirmativo de cabeza acepta; será tácito, cuando haya hechos o actos que lo presupongan o autoricen a presumirlo, como es el caso de la tácita reconducción, cuando una vez que terminó el arrendamiento y su prórroga el arrendatario continúa en el uso y disfrute del bien y el arrendador sigue aceptando normalmente el pago de la renta, entendiéndose renovado el contrato por un ---

(4) Cfr. ORTIZ URQUIDI, Raúl: Derecho Civil, Editorial Porrúa, S. A., Segunda edición, México, 1982, pág. 277.

año si el predio es rústico y por tiempo indefinido si es urbano.

b) El objeto.- es un elemento de fondo que puede tener los siguientes significados:

Objeto directo o inmediato el cual consiste en la producción de consecuencias jurídicas, es decir, en la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos y obligaciones.

Objeto indirecto o mediato, que consisten la prestación de dar, hacer o no hacer.

Objeto como sinónimo de la cosa o hecho material.

La primera de estas definiciones la contempla el artículo 1792 del Código Civil, al disponer que "Convenio es el acuerdo de dos o mas personas -- para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones".

En cuanto al objeto indirecto, lo encontramos en el artículo 2011 del mismo ordenamiento, en donde se señala que la prestación de cosa puede consistir en la traslación de dominio, en la enajenación temporal de uso o goce y en la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida, esto es en cuanto a las obligaciones de dar y, por lo que respecta a las obligaciones de hacer o no hacer, los artículos 2027 y 2028 del ordenamiento ya citado establecen que si una persona obligada a hacer o prestar un hecho no lo hace, su acreedor puede pedir que a costa de aquél sea ejecutado por otro, siempre y cuando la sustitución sea posible y, que cuando se estuviere obligado a no hacer alguna cosa y se contravenga este acuerdo se quedará sujeto al pago de daños y perjuicios.

A la última definición hace referencia el artículo 1824 del citado -- ordenamiento al señalar que " son objeto de los contratos:

I. La cosa que el obligado debe dar, II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer" .

En relación con las obligaciones de dar, la cosa objeto del contrato debe existir físicamente en la naturaleza para que la prestación sea posible, debe ser determinada o determinable en especie, número, y medida y debe estar en el comercio, es decir, cuando por su naturaleza o disposición de la ley, estas pueden ser poseídas exclusivamente por un solo individuo o son reductibles a propiedad particular.

En relación con las obligaciones de hacer o no hacer, el hecho positivo o negativo, debe ser posible, es decir, no estar en contravención con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que lo regule.

En el arrendamiento podemos observar al objeto en sus tres diferen -

tes acepciones:

Objeto directo o inmediato.- Se puede presentar cuando el arrendador y el arrendatario celebran un contrato de arrendamiento expreso o tácito y crean en ese momento derechos y obligaciones para ambos.

Objeto indirecto o mediato.- Ya se mencionó que éste consiste en una prestación de dar, hacer o no hacer, y en base al artículo 2011 del Código Civil, en el arrendamiento solo encontramos a la obligación de dar, consistente en una "traslación de dominio de cosa cierta".

Objeto como sinónimo de la cosa.- Todos los bienes muebles o inmuebles.

II. El maestro Raúl Ortíz Urquidí, señala que de acuerdo con la doctrina hay un tercer elemento, a saber, "El no desconocimiento por la ley de las consecuencias jurídicas deseadas por el autor o las partes"(5).

Este es un elemento de fondo y consiste sobre todo en la licitud -- del negocio mismo y no en la licitud en el objeto, motivo o fin, que como veremos mas adelante es un elemento de validez (6).

Así tenemos que para los efectos de un negocio jurídico se producen no basta con la voluntad de cada una de las partes, sino que es necesario que la ley sancione esa voluntad para que sea lícita, que la ley no prohíba esos efectos, pues de lo contrario ese acto jamás tendría el carácter de negocio jurídico aún cuando la voluntad intervenga no solo en la realización del acto, sino también en la producción de las consecuencias jurídicas, por ejemplo; al celebrar un contrato de arrendamiento - primer momento-, las partes lo celebran voluntariamente y ambas desean que se produzcan determinadas consecuencias jurídicas -segundo momento-, que en este caso serían para el primero recibir un precio cierto y para el segundo tener el uso y disfrute de un bien mueble o inmueble por un tiempo determinado.

El maestro Raúl Ortíz Urquidí, en su obra ya citada, afirma que -- existe un último elemento:

La solemnidad.- Es un requisito esencial, una formalidad que la ley establece en la celebración de determinados negocios jurídicos, tales como el matrimonio y el testamento.

Pero no hay que confundir la formalidad y la solemnidad, toda vez -- que la falta de cada una de ellas produce consecuencias jurídicas distin--

(5) Ibidem, pág. 274.

(6) Cfr. Ibidem.

tas, así tenemos, que la falta de la primera produce la nulidad del negocio y la falta de la segunda su inexistencia; por ello creemos que es necesaria definir-- las.

La formalidad es un requisito de validez del negocio jurídico, es la mane-- ra de manifestar la voluntad en los términos que determina la ley.

La solemnidad es un requisito de existencia del negocio jurídico, y para realizarse se debe observar una forma especial.

Este cuarto elemento de existencia, debido a que solo se requiere en de-- terminados actos jurídicos, no lo encontramos en el arrendamiento, pues éste se caracteriza por ser un negocio formal, basta que se otorgue por escrito, cuando la renta pase de cien pesos anuales y en escritura pública si se trata de un -- predio rústico y la renta pasa de cinco mil pesos anuales.

Por lo que respecta a los elementos de validez, puede decirse que son -- aquellos que van a determinar la eficacia jurídica del negocio que se celebra, -- de tal manera, que si faltare alguno de ellos, éste no podría producir plenen-- te sus efectos.

I. La capacidad de ejercicio.

Es la aptitud que tienen determinadas personas para hacer valer sus dere-- chos y cumplir sus obligaciones por ellas mismas.

Comienza con la mayoría de edad, de acuerdo con los artículos 646 y 647 del Código Civil, puede adelantarse por medio de la emancipación, terminar con la muerte y con el estado de interdicción, aunque en algunas ocasiones este úl-- timo es provisional.

Respecto de esta capacidad el artículo 450 del ordenamiento ya citado se ñala: "Tienen incapacidad natural y legal: I. Los mayores de edad; II. Los mayo-- res de edad privados de inteligencia por locura, por idiotismo o imbecilidad, -- aún cuando tengan intervalos lúcidos; III. Los sordomudos que no saben leer ni -- escribir; IV. Los ebrios consuetudinarios, y los que habitualmente hacen uso in-- moderado de drogas enervantes".

Tanto el mayor de edad como el menor de edad emancipado pueden celebrar -- por sí mismos un contrato de arrendamiento, el primero porque por ministerio de ley dispone libremente de su persona y de sus bienes y, el menor de edad emanci-- pado porque tiene la libre administración de sus bienes, siempre y cuando no se trate del gravámen o hipoteca de bienes raíces, ni de negocios judiciales, ya -- que para ello necesita de la autorización judicial o de un tutor, respectivamen--

te, de acuerdo con lo establecido en los artículos 643 y 647 del Código Civil.

Por lo que respecta a los menores de edad y a las personas que se encuentran en estado de interdicción, pueden celebrar un contrato de arrendamiento por medio de sus representantes, según lo establecido por el Código Civil en los artículos 23, 425, 537 fracción V y 1802.

En términos generales, podemos decir que tienen capacidad para arrendar, todas las personas físicas y morales que tengan la plena facultad de hacerlo, ya porque sean propietarios del bien o porque estén autorizados legalmente para ello, como son los mandatarios con facultad para ejecutar actos de administración, los que por un contrato tienen el uso o goce de un bien facultados por la naturaleza del mismo para transmitirlo como en el arrendamiento, comodato, aparcería, usufructo, exceptuándose los personalísimos como el uso y la habitación; los titulares de derechos reales que en virtud de un contrato se deriva un derecho para celebrar arrendamiento, por ejemplo; los usufructuarios que independientemente del contrato pueden tener este derecho por ley, por testamento o por prescripción; y los que por autorización expresa de la ley son administradores de bienes ajenos, como los tutores, los que ejercen la patria potestad, los albaceas, los síndicos, los representantes del ausente y en general los administradores por virtud de la ley con las limitaciones y reservas que la misma establece. De no ser así todo contrato de arrendamiento será nulo.

Tienen capacidad para recibir en arrendamiento todas las personas que la tengan para contratar, pues así lo prevee el artículo 1798 del Código Civil al señalar que todas las personas que no estén exceptuadas por la ley son hábiles para celebrar contratos; sin embargo, por razones de interés público, la ley prohíbe en determinadas circunstancias que se de el arrendamiento, verbigracia: los magistrados, los jueces y cualquier empleado público, no podrán tomar en arrendamiento los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervenga; los encargados de establecimientos públicos, los funcionarios y empleados públicos no pueden tomar en arrendamiento los bienes que administren; el tutor ni con licencia judicial puede arrendar los bienes del incapacitado a su cargo, de lo contrario, los contratos celebrados así estarán afectados de nulidad absoluta.

II.- Ausencia de vicios del consentimiento.

Para que el consentimiento pueda ser válido en un negocio jurídico es necesario que se haya dado sin error, sin violencia y sin dolo, es decir, --

que no se encuentre viciado.

Se ha considerado como vicio, al hecho que impide la declaración normal y libre de la voluntad.

Tradicionalmente se ha dicho que los vicios del consentimiento son los siguientes:

a) El error.- " Se ha definido como una creencia no conforme con la verdad" (7), puede decirse que es la falsa apreciación de la realidad y, cuando éste ha sido la causa principal para celebrar un contrato, éste es nulo.

En el error, de acuerdo al artículo 1815 del Código Civil, podemos observar al dolo y a la mala fe, el primero como cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes y el segundo como la simulación del error de uno de los contratantes una vez conocido.

b) La violencia.- La cual puede ser física o moral.

Es física cuando se ejerce materialmente una presión externa sobre la persona con quien se pretende contratar para obtener su consentimiento para celebrar un negocio jurídico.

La violencia moral se caracteriza por las amenazas que se infieren a la persona que va a contratar o sobre sus parientes a efecto de obtener su consentimiento y celebrar ese negocio jurídico.

La ley distingue la violencia física de la moral (artículo 1819 del C.C.) y en ambos casos la afecta de nulidad (artículo 1818 C.C.). Además debe distinguirse la violencia del temor reverencial, el cual es solo el temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto, como lo es el padre, el patrón, el pariente, etc., y que no basta para viciar la voluntad.

c) La lesión.- La define el Código Civil en su artículo 17 como: "Cuando alguno explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro; obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, ...", y le afirma carácter de vicio al establecer: "... el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los

correspondientes daños y perjuicios".

De acuerdo con lo que establece el maestro Raúl Ortíz Urquidi, en su obra Derecho Civil, los vicios de la voluntad son dos:

- a) El error
- b) El miedo o terror

Porque cuando la voluntad se expresa sin que medie la violencia, originadora del miedo o temor y con conocimiento de la realidad, sin error, entonces es una voluntad libre de vicios.

Por lo que respecta al error, podemos señalar los siguientes tres grados:

1. El error obstáculo o error obstativo.- Son aquellos errores radicales que impiden la formación del acto pues recaen sobre algún elemento de existencia del negocio, ejemplo: cuando dos personas celebran un contrato de arrendamiento, el primero pensando en el inmueble " A " y el segundo, el inmueble " B ". Como en este caso el error recae sobre el objeto (elemento de existencia), éste será inexistente pues el error impide su nacimiento (8).

2. El error nulidad, también llamado error vicio o error determinante.- Son aquellos errores de gravedad media que no impiden la formación del acto pero que conceden una acción de nulidad en su contra, pues son determinantes para que la voluntad se manifieste en un sentido diferente al que se manifestaría de no existir tal error.

Hay dos especies de error nulidad: el error de hecho y el error de derecho, ambos invalidan el negocio jurídico cuando recaen sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa, por ejemplo: Se presentará el error de derecho si una persona que es tutor de un menor de edad arrienda para su familia un inmueble, de su pupilo, creyendo que la ley lo autoriza para ello y así lo expresa en el contrato que celebra. (9)

3. El error indiferente o de cálculo. son errores que no impiden que el acto sea válido, no dan lugar ni a la nulidad ni a la inexistencia, solo a su rectificación, por ejemplo: una persona arrienda un inmueble pensando que

(8) Cfr. Ibidem.

(9) Cfr. Ibidem.

tiene una superficie mayor a la que realmente tiene, basta que proporcionalmente se disminuya el monto de la renta para que sea perfectamente válido.(10)

El dolo, la mala fe y la reticencia solo conducen o mantienen en el error a una persona.

En cuanto al miedo o temor, éste es un vicio del consentimiento y no la violencia - porque como ya se dijo - la violencia es la fuente del miedo o temor y no el vicio mismo.

Por último, respecto de la lesión, anteriormente había una contradicción en la ley, pues el artículo 17 del Código Civil, antes de su reforma, - consideraba a la lesión como causa de rescisión y los artículos 2228y2230 del mismo ordenamiento como causa de nulidad, lo que jurídicamente era contradictorio, pues como señala el maestro, Raúl Ortíz Urquidí, no se pueden rescindir las obligaciones inválidas ni se anulan las válidas; afortunadamente se corrigió esta situación y se estableció a la lesión como causa de nulidad.

III. La licitud en el objeto, motivo o fin del negocio.

Como elemento de validez se refiere al querer interno, es decir, a la razón subjetiva que lleva a una persona a celebrar un negocio jurídico determinado.

En el caso concreto del contrato, el motivo o fin debe ser lícito, lo que quiere decir que vaya de acuerdo a las buenas costumbres y a las leyes - de orden público.

Llamamos buenas costumbres a los usos que se dan en un determinado lugar y tiempo y que pueden tener consecuencias jurídicas en el momento de valorar los principios éticos-sociales de las personas (11).

En cuanto a las leyes de orden público, éstas se pueden clasificar en dos tipos:

a) Absolutas e imperativas.- que se conforman con preceptos o reglas que norman o conducen la conducta de las personas, o bien, que impiden la realización de actos que afectan el interés público.

b) Supletorias.- Son aquéllas que suplen la voluntad de las personas en un contrato y, de manera general, es aquélla que previene las consecuan-

(10) Cfr. Ibidem.

(11) Cfr. Ibidem., Volúmen I, pág. 331.

cias jurídicas derivadas de la conducta de las personas y que no han sido previstas por ellas (12).

Un arrendamiento será ilícito y por tanto estará afectado de nulidad, -- verbigracia: se arrienda un local para casa de citas o para centro de reunión -- de alguna asociación delictuosa.

IV. La forma.

Es un requisito de validez del negocio jurídico, es la manera de manifestar la voluntad en los términos que determine la ley.

En realidad, la exigencia de la forma es debido a su importancia como medio de prueba, mas que como requisito constitutivo de la obligación contractual, pues se parte del supuesto de que el contrato existe desde que se produce el consentimiento sea cualquiera la forma que adopte.

Podemos concluir que la forma es un requisito exigido por la ley para la validez de cualquier negocio jurídico.

El arrendamiento es un contrato formal y excepcionalmente consensual, -- cuando el monto de la renta no es mayor de cien pesos, ya que cuando excede a esta cantidad deberá otorgarse por escrito y si el predio fuere rústico y la renta es mayor a cinco mil pesos anuales se otorgará en escritura pública; para las fincas urbanas basta el documento privado cualquiera que sea el monto de las rentas.

4. CAUSAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Las formas de extinción del arrendamiento estan señaladas en la ley y comprenden no solo los casos de terminación normal o natural sino también -- los de rescisión y nulidad.

De acuerdo con el Código Civil Vigente en su artículo 2483, las causas de terminación del arrendamiento son las siguientes:

1. Porque el plazo por el cual se ha celebrado se venza ya sea en forma convencional o legal o por haberse satisfecho el objeto por el cual se -- arrendó.

En forma convencional esa terminación opera de pleno derecho pues no se requiere de aviso para darlo por terminado puesto que se acordó por las partes al momento de celebrarse el contrato.

En forma legal, en los arrendamientos indeterminados, cuando cualquiera de las partes quiera darlo por concluido tendrá que avisar en forma fehaciente a la otra parte con dos meses de anticipación si es un predio urbano y un año si es rústico, atendiendo a lo establecido en la ley.

El vencimiento del plazo no pone fin al arrendamiento cuando éste se prorroga ya sea por acuerdo expreso o tácito (tácita reconducción) de las partes o por petición de una de ellas (arrendatario) por reunir los requisitos que establece la ley para ello.

2. Por convenio expreso.

Esta terminación se da cuando las partes acuerdan un plazo determinado para la desocupación del inmueble o para la entrega del bien mueble.

3. Por nulidad.

La cual va a tener efectos hacia el futuro pero dichos efectos no se destruyen retroactivamente.

Un contrato de arrendamiento será nulo en los siguientes casos:

a) Por vicios del consentimiento, (artículo 1795, fracción II y 2228 -- del Código Civil)

b) Por falta de forma exigida por la ley. (artículo 1795, fracción IV y 2228 del Código Civil)

c) Por haberse arrendado una cosa cuyo arrendamiento está prohibido. - (artículo 55 de la Ley Federal de la Reforma Agraria y 2400 del Código Civil)

d) Si se trata de un arrendamiento sujeto al régimen de renta congelada y con el nuevo contrato se aumenta solo el monto de la renta (artículo 9 del Decreto que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan).

e) Por haber celebrado el quebrado un contrato de arrendamiento con -- posterioridad a la declaración de quiebra (artículo 116 de la Ley de Quiebras y Suspensión de pagos).

f) Por haberse dado ya la cosa en arrendamiento a otra persona y por -- el mismo tiempo.

g) Por haberse dado por uno solo de los copropietarios sin el conocimiento de los demás (artículo 2403 del Código Civil)

4. Por rescisión.

Cuando una de las partes o ambas no cumplen con las obligaciones derivadas de su contrato.

Por esta causa el arrendamiento podrá terminar:

a) Cuando el arrendador no hace las reparaciones después de que el --- arrendatario le ha dado aviso de la necesidad de las mismas. Sin necesidad de que el arrendatario ocurra al juez salvo cuando quiera pedir el cumplimiento del contrato (artículo 2445 del Código Civil).

b) Cuando existe la imposibilidad objetiva del arrendador de seguir -- garantizando el uso útil de la cosa al arrendatario, cuando éste ha sido privado de ella por caso fortuito, fuerza mayor, evicción de la cosa arrendada o por estarse efectuando reparaciones en la misma y lo priva del uso por más de dos meses. En este caso puede pedirla judicialmente (artículo 2431 del -- Código Civil).

c) Cuando el arrendador se oponga sin motivo justificado al subarrendamiento, podrá perderla judicialmente (artículo 2492 del Código Civil).

d) Cuando el arrendatario deje de pagar la renta en forma y tiempo convenidos (artículo 2489 fracción I del Código Civil).

e) Cuando el arrendatario destina la cosa a un uso distinto del pactado o que no corresponde a su naturaleza.

f) Cuando el arrendatario arrienda a una tercera persona la cosa sin -- permiso del arrendador (artículo 2489 fracción III del Código Civil).

g) Cuando el arrendatario hace excavaciones en el inmueble para buscar tesoros (artículo 882 del Código Civil).

h) Y siempre que haya incumplimiento de alguna de las partes de una -- importancia tal que sea necesario, sin perjuicio del pago de daños y perjui -- cios correspondientes.

5. Por confusión.

Cuando en una misma persona se da la calidad de deudor y acreedor se -- presenta esta figura jurídica, y será motivo de determinación del arrendamiento cuando el arrendatario por algun título llegue a ser dueño de la cosa arrenda -- da.

6. Por la pérdida o destrucción total de la cosa sea por caso fortuito o fuerza mayor.

Esto es obviamente por no haber objeto del arrendamiento, y que va a -- ser diferente de la simple pérdida temporal del uso de la cosa por un impedi -- miento debido a caso fortuito o fuerza mayor.

7. Por expropiación por causa de utilidad pública (artículo 2410 del Código Civil).

8. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento (artículo 2495 del -- Código Civil).

9. Por la muerte de una de las partes cuando así se ha estipulado en el contrato, salvo en el caso de arrendamiento de casas habitación.

10. Por extinción del usufructo al consolidarse la propiedad en una -- persona distinta del usufructuario que dió la cosa en arrendamiento (artículo 2493 del Código Civil).

La quiebra del arrendador o arrendatario (artículo 139 y 153 de la -- Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos).

5. DERECHOS, OBLIGACIONES Y RELACION JURIDICA DE LAS PARTES CONTRATANTES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Una vez celebrado el negocio jurídico, de acuerdo con el Código Civil Vigente, nacen para las partes obligaciones y derechos.

1. Para el arrendador:

a) Conceder uso o goce temporal de la cosa.

El arrendador debe entregar la cosa con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso natural o convenido, por un tiempo determinado, el cual no excederá del fijado por la ley, según sea el caso, pues si el uso o goce se concediera de una manera perpetua habría un desmembramiento definitivo del dominio y una contradicción con el carácter temporal del arrendamiento.

b) Entregar la cosa arrendada.

En el tiempo convenido y a falta de ello cuando la requiera el arrendatario una vez iniciado el contrato. Es importante la entrega de la cosa pues de no entregarse la obligación de pagar el precio tampoco subsiste.

c) Mantener en buenas condiciones el inmueble para su uso y disfrute.

No hay que olvidar que este es un contrato de tracto sucesivo y que así como la obligación de pagar la renta se mantiene vigente por todo el tiempo que dura el contrato, de la misma manera el arrendador, así como al inicio entregó la cosa en estado de servir para el uso convenido debe garantizarla en cualquier momento posterior al contrato.

d) No estorbar el uso de la cosa al arrendatario.

El arrendador no debe intervenir ni estorbar el uso de la cosa sin causa justificada, solo lo podrá hacer por reparaciones urgentes e indispensables pero si por esas reparaciones el arrendatario usa menos el inmueble tiene derecho a que se le reduzca el precio de la renta.

e) Garantizar el uso pacífico de la cosa.

Solo contra actos de tercero que se funden en un derecho adquirido -

con anterioridad y no de actos materiales, por ejemplo; por evicción de la cosa arrendada, porque se haya dado la misma cosa en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo, porque se haya celebrado el arrendamiento dentro de los sesenta días anteriores al embargo de la cosa que posteriormente fue enajenada por remate judicial o por que el arrendamiento se haya celebrado por un plazo mayor que el de la hipoteca que grva la cosa.

f) Pagar los daños y perjuicios que se llegaron a causar por su culpa o negligencia.

Debido a la naturaleza del arrendamiento, el pago de la renta supone en el arrendador la obligación de garantizar un uso útil de la cosa, de tal manera que si ésta tiene vicios o defectos ocultos, incluso ajenas a su voluntad, él tiene la obligación de responder por los daños y perjuicios que se le causen al arrendatario.

g) Pagar en forma accesoria o suplementaria los impuestos.

De acuerdo con lo que hayan convenido las partes en el contrato.

h) Hacer las reparaciones útiles y necesarias a la cosa.

Siempre que se trate de mejoras de importancia que varíen la forma de la cosa arrendada, no la pongan en peligro de destrucción o deterioro o -- cuando se haya pactado que todas las mejoras corren por cuenta del arrendador. Las reparaciones pequeñas que necesita el bien durante el arrendamiento deberá hacerlas el arrendatario.

El arrendador debe hacer las reparaciones mayores que necesite la cosa para mantenerse en buen estado, pero si éste no las realiza y si el --- arrendatario, aún cuando no haya dado aviso al primero por tratarse de reparaciones urgentes que no lo permitieron tendrá derecho al reembolso de sus gastos, en virtud de considerarse como una gestión de negocios.

Existirá la obligación de pagar las mejoras el arrendatario en los -- casos siguientes:

1. Si se le autorizó en el contrato o posteriormente para hacerlas y pagarlas el arrendador.

2. Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se tiene que rescindir el contrato.

3. Cuando el contrato es por tiempo indeterminado y el arrendador autoriza al arrendatario a hacer las mejoras a su costa y antes de transcu--- el tiempo necesario para quedar compensado con ellas a través del uso, el -

primero da por terminado el arrendamiento.

i) El arrendador será responsable si se causan deterioros a la salud del arrendatario si no realiza las obras higiénicas y sanitarias necesarias en el inmueble arrendado.

j) Tiene la obligación de preferir al arrendatario que ha arrendado por mas de cinco años el inmueble, haya mejoras de importancia en el mismo - y éste al corriente en el pago de sus rentas en igualdad, de condiciones frente a otras personas, para un nuevo arrendamiento o venta de la finca, salvo en el caso de arrendamientos de inmuebles destinados a casa-habitación, en donde solo se requiere haber disfrutado del bien durante un año y estar al corriente en el pago de sus rentas para tener este derecho, asimismo, en el caso de arrendamientos de bienes muebles, en donde tampoco son necesarios -- estos requisitos.

2. Para el arrendatario.

a) Debe pagar la renta en los términos y forma convenidos.

Esta es la obligación principal pues es la contraprestación primordial derivada del arrendamiento, debe ser cierta y determinada o determinable no forzosamente en dinero. justa, esto es, que no haya lesión y, deberá pagarse en el domicilio del arrendatario, salvo pacto en contrario.

A falta de convenio en la forma que establece la ley.

b) Debe responder de los daños y perjuicios que se causen al arrendador en virtud del menoscabo que se haga al inmueble ya sea por él o por sus familiares, parientes o subarrendatarios.

Pues debe devolver la finca al concluir el arrendamiento como la recibió, salvo lo que pereció por el tiempo o causa inevitable.

c) Debe usar la cosa solo en la forma convenida o conforme a la naturaleza de la misma.

De lo contrario, si se usa la cosa en forma opuesta a la convenida o a su naturaleza será causa para que el arrendador pueda exigir el pago de -- daños y perjuicios y la rescisión del contrato. Asimismo, el uso de la cosa arrendada debe hacerla personalmente el arrendatario o sus dependientes económicamente.

d) Está obligado a pagar la renta desde el día en que se ocupe la cosa excepto de que se convenga otra situación.

Esto se debe a que la renta debe guardar una relación de proporcionalidad con el uso o goce durante la vigencia del contrato, de tal manera que

si hay alguna perturbación total se libera al arrendatario de la obligación de pagar la renta y si es parcial la renta puede reducirse al uso otorgado, este principio no es renunciable para efectos de las fincas urbanas.

e) La renta debe pagarla donde se convenga; y si no hay convenio expreso en el lugar donde se ubique el inmueble, o en el domicilio del arrendatario en el caso de bienes muebles, siguiendo la regla de que salvo convenio en contrario la obligación debe pagarse en el domicilio del deudor.

f) Está obligado a pagar la renta hasta el día en que se entregue la cosa arrendada aún cuando se hubiere vencido el plazo estipulado en el contrato. Este principio es renunciable pues no es de interés público por lo que se deja a la desición de las partes.

g) Se obliga a realizar las reparaciones del inmueble que son de poca importancia sin tener derecho a que se le reintegre el monto erogado por esas reparaciones.

El arrendatario puede hacer las mejoras que contribuyan a la mayor utilidad de la cosa sin perjuicio de restablecer la misma al estado en que la recibió y tiene la obligación de efectuar las mejoras menores o locativas por deterioros al inmueble generalmente ocasionados por las personas que ahí habitan, por hechos de terceros ajenos al arrendatario, por caso fortuito o fuerza mayor y por convenio en contrario, las hará el arrendador.

h) Está obligado a comunicar cualquier alteración que se haga sobre el bien por un tercero a brevedad posible.

i) Debe devolver la cosa arrendada al concluir el arrendamiento tal como la recibió, salvo lo que se hubiere perecido o menoscabado por el tiempo o causa inevitable y de acuerdo con la descripción e inventario que se hizo al celebrar el contrato, de no ser así se presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.

El incumplimiento a esta obligación implica la mora y ésta a su vez el pago de daños y perjuicios (que pueden ser superiores al monto de la renta) - ocasionados por su retardo, siendo además responsable de cualquier daño que - pudiere sufrir la cosa, ya sea por causas imputables a él o por caso fortuito o fuerza mayor.

Para evitar esta situación se suele pactar una pena convencional periódica que el arrendatario pagará en caso de incurrir en mora.

Relación jurídica.

Cuando se celebra un negocio jurídico surge una obligación, la cual siempre supone una relación jurídica.

Este vínculo es temporal, porque recordemos que todas las obligaciones se agotan al realizarse el contenido de la prestación terminando así la relación jurídica existente entre las partes.

En la Enciclopedia Jurídica Omeba, se define a la relación jurídica en dos sentidos, "...a) Como la vinculación establecida por una norma jurídica entre una condición y una consecuencia, en virtud de la cual el conocimiento imputa ésta a aquélla; y b) como la vinculación establecida por esa misma norma entre el deber u obligación de un sujeto y la facultad o derecho subjetivo de otro, integrando a ambos, simultáneamente, la consecuencia jurídica".

En el arrendamiento, la relación jurídica va a sujetar a las partes a una contraprestación, una de ellas dará el uso y goce de un bien y la otra pagará por ello un precio cierto, asimismo va a dar origen a derechos y obligaciones para ambas.

En cuanto a la naturaleza del derecho del arrendatario que se origina del contrato de arrendamiento, ésta ha sido muy discutida, en cuanto a si es un derecho real o un derecho personal debido a lo siguiente:

a) En los casos de enajenación el arrendamiento subsiste, siendo oponible el derecho del arrendatario al nuevo adquirente al cual la ley le impone las mismas obligaciones que al arrendador inicial. De esta manera se puede observar una de las características principales de los derechos reales que es la de ser oponible a terceros -erga omnes-, en tanto que los derechos personales solo son oponibles al deudor (13).

b) El nuevo adquirente opone su derecho para exigir el pago de la renta así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato. Luego entonces observamos no solo una transferencia de derechos (que en el caso de ser una Cesión de Derechos sería lo mas normal) sino también de obligaciones sin el consentimiento del acreedor (arrendatario), lo cual es incorrecto, pues de acuerdo con el Código Civil se pueden ceder los derechos sin consentimiento del deudor pero no las obligaciones sin consenti-

miento del acreedor, de esta manera dejamos de observar la aplicación de un principio que regula la transferencia de los derechos de crédito (14).

c) La competencia respecto del arrendamiento de bienes inmuebles se determina tomando en cuenta su ubicación, siguiéndose la misma regla que -- para los derechos reales sobre inmuebles, en cambio para los bienes muebles y derechos personales se toma en cuenta el domicilio del deudor.

d) El arrendamiento cuando pasa de cierto plazo, tratándose de bienes inmuebles, debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad según lo establece el artículo 3042 fracción III del Código Civil Vigente, al igual que otros derechos reales.

Sin embargo, estamos de acuerdo con el maestro Rojina Villegas que -- en la ya citada obra Compendio de Derecho Civil, señala que estas características no derivan de un derecho real sino de una subrogación legal, pues de lo contrario tendríamos que aceptar que es un derecho real pero oponible solo a un tercero, que no tiene acción persecutoria, efecto principal del -- derecho real.

Por lo que respecta a la inscripción del arrendamiento, diremos que -- no solo se pueden inscribir derechos reales sino también otros actos, como -- cambios de posesión, sentencias de prescripción, etc.

Y en cuanto a la competencia, se sigue la misma regla que para los -- derechos reales, de tal manera que el Juez conoce de todos los litigios que -- caigan dentro de su competencia, tomando en cuenta para los inmuebles su -- ubicación y para los muebles el domicilio del deudor.

La subrogación legal se puede conceptuar como: "la transferencia de -- crédito o de deudas por ministerio de la ley, independientemente de la -- voluntad de las partes en la relación jurídica" (15).

También, como "Un cambio en el contenido u objeto del contrato o -- bien un cambio en el sujeto del crédito - subrogación real y subrogación -- personal" (16).

(14) Ibidem.

(15) Ibidem., pág. 224.

(16) INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS: Diccionario Jurídico Mexicano, Editorial Porrúa S. A., Primera edición, Volúmen VIII, México, - 1985, pág. 224.

6. RELACION DEL ARRENDAMIENTO CON OTRAS AREAS DEL DERECHO.

Es indudable que es en el ámbito del Derecho Civil donde el arrendamiento encuentra su regulación mas específica, a saber, del artículo 2398 al 2496 del Código Civil, no obstante también esta regulado por normas de otras áreas del Derecho, como someramente anotaremos a continuación.

a) Derecho Constitucional.

En el artículo 27 constitucional, se regula el origen de la propiedad--privada, la cual tiene relación con el arrendamiento porque para poder arrendar un inmueble se requiere ser propietario del mismo o estar facultado por --éste para poder celebrar dicho contrato.

Por propiedad se entiende, de acuerdo con la definición del licenciado José R. Padilla como " la relación exclusiva que tiene una persona sobre una -cosa (mueble o inmueble), lo que supone el derecho a su uso, disfrute y disposición " (17).

Y para garantizar ese derecho se encuentran los artículos 14 y 16 constitucionales, que son dos garantías de legalidad referentes a la protección de la propiedad y la posesión.

La propiedad sólo podrá sustraerse del dominio privado mediante la expropiación por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

Si esto sucediera con un inmueble dado en arrendamiento, éste terminaría, pero el arrendatario tendría los derechos previstos en el artículo 2496 -del Código Civil.

También en el artículo 123 constitucional, se prevén algunos benefi--cios para el trabajador y sus familiares en materia de casas habitación en ven--ta y arrendamiento.

En el artículo 4o. constitucional se establece que toda familia tiene -derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, lo que ha dado origen a la ley federal de la vivienda, la cual tiene como objetivo fundamental la vi--vienda de interés social para beneficiar a los sectores de bajos ingresos, do--tándolos de ésta en propiedad, con lo cual el Estado pretende resolver, par--

(17) R. PADILLA, José: Sinópsis de Amparo, Editorial Cárdenas, Segun--da edición, México, 1978, pág. 113.

cialmente, el problema habitacional de estos núcleos de población y garantizar así este derecho.

Por último, en el artículo 73 constitucional en su fracción XXIX encontramos como facultad del Congreso:

1) Expedir leyes que establezcan y regulen la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, estableciendo de la mejor manera las provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques para realizar obras públicas y planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, mediante la construcción, entre otras, de viviendas de interés social.

b) Derecho Procesal Civil.

En él se establecen las acciones que pueden invocar las partes en caso de controversia, la forma de ejercitarlas y las autoridades competentes para conocerlas, logrando así el fin del Derecho Civil.

Y es por ello, que en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se reserva el título décimo sexto bis, para regular las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, con excepción del juicio especial de desahucio, al que se le aplican las disposiciones del capítulo cuarto, del título séptimo del mismo Código; de la misma manera, en el título especial de la Justicia de Paz se fijan las autoridades competentes en cuestiones de arrendamiento, al igual que en la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común.

c) Con el derecho Notarial.

Debido a que el Código Civil establece dos obligaciones fundamentales para el arrendador que desea volver a arrendar o enajenar un inmueble, obligaciones que no son renunciables por las partes por ser de orden público e interés social, la Ley del Notariado establece también algunos preceptos que garantizan aun más el cumplimiento de dichas obligaciones, como es el caso del artículo 126 frac. III, inc. d), en donde se establece la obligación del notario de cerciorarse de que el vendedor cumplió con las obligaciones que establecen los artículos 2448 I. y 2448 J. del Código Civil, antes de autorizar una escritura de compraventa de un bien inmueble, siendo responsable y haciéndose acreedor a diversas sanciones en caso de no hacerlo.

d) Con el Derecho Agrario.

De acuerdo con el Código Civil, hay bienes que no se pueden arrendar, porque la Ley lo prohíbe y una de esas prohibiciones la encontramos en el artículo 55 de la Ley Federal de la Reforma Agraria, que establece la prohibición de celebrar contratos de arrendamiento, aparcería y cualquier acto jurídico que tienda a la explotación indirecta o por terceros de los terrenos ejidales, excepto cuando se trate de una mujer con familia a su cargo, incapaz para trabajar directamente la tierra y siempre que viva en el núcleo de población, cuando se trate de menores de 16 años que hayan heredado los derechos de un ejidatario, de incapacitados y se trate de cultivos que el ejidatario no pueda realizar oportunamente, siendo inexistentes todos los actos que se realicen en oposición a este precepto.

e) Con el Derecho Fiscal.

Tiene relación con el arrendamiento en virtud de que el valor catastral o fiscal del inmueble se fija atendiendo a las rentas que produce, pues conforme a los artículos del 14 al 22 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal se fija el impuesto predial y se determina el valor fiscal con base en las rentas que se obtienen del inmueble.

- Ley del Impuesto sobre la renta.

Establece que los arrendadores personas físicas, que perciban ingresos por concepto de renta también efectuarán pagos provisionales cuatrimestrales aplicando la tarifa que se establece para ello.

f) Con el Derecho del Trabajo.

En la Ley Federal del trabajo se establecen algunas circunstancias benéficas al trabajador en relación con el arrendamiento; verbigracia: en el artículo 151 de la Ley Federal del Trabajo se establece que cuando las empresas dan habitaciones en arrendamiento a sus trabajadores, la renta no podrá exceder del medio por ciento mensual del valor catastral de la finca ni podrá exceder el pago de la renta del diez por ciento de sus salarios. Asimismo, se contempla en ella el salario mínimo general del Distrito Federal, situación necesaria para poder calcular anualmente el aumento en el monto de la renta de contratos vigentes, el cual no podrá exceder el 85 % del aumento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el último año calendario en el que el contrato se renueve o prorrogue.

g) con el Derecho Penal.

Cuando se denuncia por una de las partes del arrendamiento, ante au-

toridades judiciales penales, algún hecho delictivo realizado por la otra parte o un tercero, contra su persona o en su patrimonio. Como sería el caso del delito - de despojo de cosas inmuebles o de aguas, fraude y el delito de daño en propiedad ajena, tipificados, respectivamente, en los artículos 395, 386 y 397 del Código Penal para el Distrito Federal.

h) Con el Derecho Mercantil.

En el Código de Comercio y demás leyes complementarias se regulan algunas circunstancias relativas al arrendamiento, como por ejemplo: en el artículo 116 - de la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos se establece una de las causas que -- puede dar origen a la nulidad de un contrato, el hecho de que el quebrado hubiere celebrado un contrato de arrendamiento con posterioridad a la declaración de quiebra: asimismo, en sus artículos 139 y 153, establece también causas de terminación del arrendamiento por rescisión.

Además, en el Código de Comercio encontramos al arrendamiento mercantil de bienes muebles.

i) Con el Derecho de la Seguridad Social.

La seguridad social "comprende todos los riesgos que corre el trabajador -- y por tanto debe ser afrontada por una organización unitaria y de carácter nacional" (18).

En México su aplicación se encuentra principalmente a cargo de tres organismos, mediante las leyes que los rigen, aunque hay otros organismos con funciones semejantes.

Estos organismos son el Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado e Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas.

Las leyes que los rigen pretenden proporcionar a los servidores públicos - un fondo mayor que les permita otorgar mas facilidades a los trabajadores para la adquisición de viviendas, no siendo necesario acudir ante el notario para protocolizar los contratos respectivos y exentándose además dichos actos de impuestos federales y del Departamento del Distrito Federal en un porcentaje determinado.

j) Con la Filosofía del Derecho.

Debido a que la filosofía del Derecho es, como la define el maestro Rafael Preciado Hernández, en su obra Lecciones de Filosofía del Derecho, " la ciencia -

(18) RANGEL COUTO, Hugo: El Derecho Económico, Editorial Porrúa S.A., Segunda edición, México, 1982, pág. 230.

suprema que conoce con la luz natural de la razón, la universalidad de las cosas por sus primeros principios, por las razones mas elevadas, y realiza así una unificación total del conocimiento " , le va a tratar de dar, no solo al Derecho Civil sino al todo el ordenamiento jurídico fines, principios éticos y justos rectores de la vida humana, dirigidos siempre al bien común.

7. EL SUBARRENDAMIENTO

El Subarrendamiento es un contrato por medio del cual el arrendatario, - que posteriormente será subarrendador, arrienda el mismo bien que recibió en -- arrendamiento a un tercero, que será denominado subarrendatario, lo que signifi ca que sobre una misma cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento y en uno de ellos, el segundo, el arrendatario original adquiere la calidad de arren= dador y la tercera persona de arrendatario.

De acuerdo con el licenciado Clemente Soto Alvarez, en su obra Derecho y Nociones de Derecho Civil, el subarriendo es " El arrendamiento que el inquilino de una cosa hace de la totalidad o de una parte ella a un tercero ...".

Para que este contrato pueda celebrarse, no basta que el arrendatario -- original tenga capacidad de ejercicio para contratar, sino que es necesario la autorización por escrito del arrendador, todo esto, para que no pueda ser causa de rescisión el arrendamiento inicial y el subarrendamiento pueda ser válido.

Aun cuando el Subarriendo es muy frecuente, en la actualidad, la ley so- lo le dedica tres artículos para regularlo, el 2480, 2481 y 2482 del Código Ci- vil.

Podemos señalar que las características del subarriendo son las siguien tes.

a) La capacidad para ser parte (arrendador, arrendatario y subarrenda- tario) en este contrato es la misma que se exige para el arrendamiento, a sa - ber, la capacidad de ejercicio.

b) El objeto del arrendamiento es el mismo del subarriendo la cosa --- arrendada y el precio , el cual puede ser mayor que en el arrendamiento origi-- nal ya que generalmente la intención del subarrendador es obtener algún benefi- cio económico.

c) El subarrendamiento es un contrato formal es decir, debe constar por escrito para que sea válido.

Las normas que lo rigen son las mismas que para el arrendamiento.

d) Por lo que respecta a la naturaleza jurídica del Subarriendo, este es un contrato similar al arrendamiento del cual se origina, aunque no necesaria -

mente.

Respecto de las relaciones derivadas del subarriendo, podemos decir -- que éstas son, entre el arrendador y el subarrendador las mismas que se des-- prenden legal y naturalmente del contrato de arrendamiento, ya que éste no -- sufre ninguna alteración en virtud del subarriendo, y para el caso de que el subarrendamiento sea dado en virtud de una autorización general concedida en el contrato original el subarrendador y el subarrendatario son solidariamente responsables frente al arrendador. Por otra parte, si el subarrendamiento se hace en virtud de una autorización especial del arrendador, el arrendatario -- original es subrogado en todos sus derecho y obligaciones por el subarrenda-- tario, naciendo así una nueva relación jurídica entre el primer arrendador y -- el subarrendatario, salvo pacto en contrario, de acuerdo con lo establecido -- en el artículo 2482 del Código Civil. Por lo que toca a las relaciones entre el subarrendador y el subarrendatario, estas serán las mismas que se despren-- den legalmente de lo pactado entre ellos, sin que tenga que ser igual a lo -- pactado en el contrato de arrendamiento.

CAPITULO SEGUNDO
ANTECEDENTES HISTORICOS DEL ARRENDAMIENTO

I. ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO
EXTRANJERO.

A) DERECHO ROMANO

El Derecho romano se ha considerado siempre como la cuna del Derecho Civil y mas aún del Derecho Civil Mexicano, por lo que se hace necesario el estudio del arrendamiento romano para conocer los antecedentes del nuestro y observar su desarrollo.

El Derecho Civil surge entre los romanos cuando los antiguos pastores arios, que fueron los primeros en llegar, se hacen sedentarios porque - la agricultura, así lo requería (19).

En virtud de ello, Rómulo, primer emperador de Roma, distribuye entre los ciudadanos romanos la tierra, constituyendo cada uno un fondo hereditario llamado heredium, en donde cada ciudadano hacía pastar sus ganados, surgiendo así legalmente la propiedad privada.

La institución jurídica de la Locación va a surgir hasta después de las guerras púnicas, épocas en que por afluencia de extranjeros a Roma se - tuvieron que construir casas de varios pisos para alojarlos, siendo además, de una necesidad social, un adelanto arquitectónico que requirió de otras - bases jurídicas.

Es entonces, cuando se origina el "coenaculum", en virtud del cual - una de las partes daba alojamiento a otra, que no lo tenía (20).

Asimismo - aunque mas lentamente- se desarrollan las locaciones de - los predios rústicos, cuando por desgano de los patricios para atender el - fundo, faculta a otro para que lo vigile, posteriormente, con el desarrollo de la agricultura, otorga el uso y goce del mismo por determinada presta- - ción.

Con el paso del tiempo, el Derecho Romano llegó a regular amplia- - mente al arrendamiento o locatio conductio, ya que en éste se comprendían múltiples relaciones contractuales; tales como:

(19) Cfr. MARGADANT S., Guillermo F.: Derecho Romano, Editorial ---

Esfinge S. A., Décima edición, México, 1981, Pág. 17.

(20) Cfr. Enciclopedia Jurídica Omeba, Editorial Driskill S.A., Buenos Aires, 1979, Pág. 777.

1.- La Locatio conductio rerum o arrendamiento de cosas.

A la que se define como un "contrato por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, el conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero" (21).

Este tipo de arrendamiento tenía solo por objeto bienes no consumi---bles y que se encontraran en el comercio, el precio debía consistir en dinero y además ser determinado, razonable y serio, y en caso de mala cosecha,--- respecto de los predios rústicos, el locator debía conceder al conductor una comissio mercedis (un perdón parcial de la renta), además se otorgaba la - actio conducti por la cual eran reclamables los deberes del locator y la --- actio locati para los del conductor.

Tales eran los siguientes para el locator:

- a) Entregar al arrendatario la cosa arrendada.
- b) Responder de los daños y perjuicios ocasionados en el caso de evic---ción o de vicios ocultos del objeto.
- c) Responder de los daños y perjuicios que él mismo causara al arren---datario por su propia conducta o por personas sujetas a él.
- d) Pagar las reparaciones de importancia que se hicieran a la cosa.
y para el conductor eran:
 - a) Pagar la renta (se pagaba por periodos vencidos).
 - b) Servirse del objeto de acuerdo con su destino normal y como un --- buen padre de familia.
 - c) Devolver el objeto terminado el arrendamiento.

Una figura especial era la relocatio tácita (tácita reconducción)
La cual era por tiempo indeterminado y solo si era un precio rural
ésta se hacía siempre año por año.

2. La Locatio conductio operarum o arrendamiento de servicios (ahora llamado contrato de trabajo).

Define como el contrato "... por el cual el locator se obliga a pro---porcionar a un patrón, el conductor, sus servicios personales durante algún tiempo, a cambio de cierta remuneración periódica en dinero" (22).

Este contrato no era muy común en Roma debido a la esclavitud, ade---

(21) Op. Cit. pág. 410.

(22) Ibidem. pág. 411.

más frecuentemente se confundía con el de mandato y el de obra, el salario se pagaba postnumerando (por periodos vencidos) salvo acuerdo en contrario, pero si el trabajo no podía llevarse a cabo por culpa del conductor (patrón), éste o sus herederos debían pagar el salario por todo el tiempo convenido o por un plazo fijado de buena fe, al que se le restaba el salario que el obrero hubiera ganado durante ese tiempo en otro lugar.

3. La *Locatio conductio operis* o arrendamiento de obras a la que podemos definir como el contrato "... por el cual el conductor se obliga a realizar cierta obra para el locator, mediante el pago de un precio determinado" (23).

Este contrato se diferenciaba del anterior en el objeto del arrendamiento, ya que en la *locatio conductio operarum* consistía en la prestación de un servicio y en la *locatio conductio operis* en el resultado de un trabajo.

En este contrato el locator, la persona a favor de la cual se cumplía la obra, era el que encargaba la obra y el conductor el que la ejecutaba y recibía la *merx*, asimismo, éste último era responsable de los actos de las personas que ocupaba en la obra y el locator de los vicios del material que hubiera entregado.

Por otra parte, las obras y servicios prestados por los hombres libres no podían incluirse dentro de este contrato, es decir, sus servicios no podían arrendarse, como en el caso, por ejemplo, de los agrimensores y de los jurisconsultos, ya que realizaban una actividad distinta a aquel que realizaba un trabajo manual, asimismo, la remuneración que recibía por aquello no podía considerarse como salario sino como honorario.

4. El contrato de *aparcería*.

A este último contrato se le puede definir como el acto "...por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, el *colonus partiaris*, el goce temporal de un terreno agrícola, prometiendosele en cambio, cierto porcentaje de los frutos que se tuvieran en ese terreno" (24).

Los efectos de este contrato se transmitían también a los herederos de las partes, de acuerdo con los principios del arrendamiento, asimismo el perjuicio resultante de una mala cosecha era para ambos.

Actualmente, éstos contratos son independientes unos de otros, pues tenemos que la *aparcería* rural es regulada por un título distinto al del

(23) *Ibidem*.

(24) *Ibidem*.

arrendamiento y que pertenece al de asociaciones y sociedades, de igual manera las normas que regulan al contrato de obra a precio alzado no son las del arrendamiento, igual sucede con el contrato de trabajo, al cual lo regula la legislación laboral.

En términos generales el arrendamiento entre los romanos, era un contrato por el cual una persona se comprometía con otra a proporcionarle el goce temporal de una cosa o a ejecutar por ella cierto trabajo, mediante una remuneración en dinero llamada merces.

En este contrato, al arrendador se le llamaba locator y al arrendatario conductor y por ser un contrato bilateral ambos adquirían derechos y obligaciones recíprocos, dicho contrato se perfeccionaba con el solo consentimiento de las partes contratantes y estaba limitado a cierto tiempo. Es importante mencionar que en el arrendamiento de obra los términos se invertían, siendo el locator el que pagaba la merces y el conductor el que realizaba el trabajo.

Por regla, todos los bienes muebles e inmuebles, corpóreos e incorpóreos susceptibles de reducirse a propiedad particular, podían ser objeto de este contrato, excepto las servidumbres prediales, pues éstas solo podían rentarse junto con el predio dominante; las cosas ajenas también podían ser objeto de este contrato, siempre que lo autorizara el dueño.

El precio o merces consistía solo en dinero, de lo contrario cambiaba la naturaleza del contrato y, por tanto, tenía que regirse por otras disposiciones ajenas a las del arrendamiento.

El locator tenía la acción locatio o exlocato en contra del conductor y éste tenía la acción conductio, ambas tenían por objeto exigir el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato.

B) DERECHO FRANCES

En el antiguo Derecho Civil Francés a los arrendamientos que duraban más de nueve años se les consideraba como actos de disposición y a los que no excedían este período (de tiempo) como actos de administración, pues se estimaba que un arrendamiento a largo plazo implicaba una enajenación y --- otorgaba al arrendatario un derecho real.

Posteriormente, en el Código de Napoleón , del 5 de marzo de 1803, - promulgado el 15 de marzo del mismo año, se define el arrendamiento como un contrato por el cual una de las partes se compromete a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa o a prestarle un servicio personal determinado a cambio de una remuneración, y se destina del artículo 1708 al 1831 para - normar al arrendamiento, distribuyéndolo en cuatro capítulos, el primero se refería a las disposiciones generales y división de la locación, así como - de su definición; el segundo estaba dedicado a la locación de la cosa y --- bienes rústicos; el tercero trataba de la locación de la obra o industria, ocupándose separadamente de la locación de servicios de domésticos y operarios (obreros), del transporte por agua y por tierra y de la locación de -- obra propiamente dicha; y el cuarto y último capítulo trataba de la locación en sociedad, dividido en cinco secciones: disposiciones generales, sociedad simple, sociedad mediera, sociedad constituida entre propietario y arrendatario y el contrato de sociedad (con modalidades distintas al que ahora co - nocemos). (5)

Mas adelante aparece el Código Civil para el Estado de Parma en el - año de 1837, en el que se modifican algunos lineamientos relativos al con- - trato de sociedad, en donde se le va a considerar como un contrato autónomo y se le va a tratar separadamente de la locación de cosas, de servicios y - de obras, los que sin embargo, siguieron conservando al igual que el resto del Código, los principios generales del ordenamiento napoleónico.

Como consecuencia de la primera Guerra Mundial, se presentó una es - cases de vivienda debido a que de "...un ciudadano análisis de los desas- - tres provocados por la Primera Guerra Mundial ofrece extraños resultados; - tan extraños, que ante la sola verificación de esos resultados, cualquiera que no tuviera otros antecedentes, haría esta increíble afirmación: "alema- - nia fue la que ganó la guerra, y quien la perdió fue Francia".
He aquí los datos rigurosamente exactos; es decir, los hechos históricos --

que dan lugar a tan asombrosa declaración:

	Francia	Alemania
Total de ciudades, pueblos y aldeas destruidos	1,660	Ninguno
Total de casas destruidas.....	294,000	1,412
Total de kilómetros de vías férreas destruidas.....	7,800	56
Total de kilómetros de carreteras - destruidas.....	52,740	806
Total de fábricas destruidas.....	20,603	16" (26).

Francia, en tales condiciones, tuvo la necesidad de regular al arrendamiento, y dictó para ello algunas medidas que se redujeron a moratorias, a prórrogas de goce, al establecimiento de precios límite, a la revisión de alquileres en curso y a la constitución de ciertas jurisdicciones encargadas de conocer de los litigios suscitados por la legislación de alquileres.

Así también encontramos la ley del 9 de marzo de 1918 que exonera del pago de alquileres a determinadas personas, la Ley del 9 de abril del mismo año que estableció moratorias, otras por las que se imponía la constitución forzosa de los contratos de arrendamiento para los combatientes y sus familiares, otras en las que se obligaba a los copropietarios a anunciar las viviendas vacías y se castigaba severamente a los que aumentaban las rentas, la Ley de 1926 en donde se estableció el aumento fijo a las rentas en 100% o 125% según fuera local para habitación o para profesionales, la Ley de 29 de junio de 1929 que estableció el aumento en 150% y 175% con un aumento anual de 15% a partir del 1.º de julio de 1931 y el cual fue suspendido en 1935, -- los Decretos-leyes de 16 de julio y 8 de agosto de 1935 que establecieron la reducción en un 10% de todos los alquileres, reducción que terminó el 1.º de enero de 1938, y a partir de esta fecha han sido ordenados aumentos sucesivos, tales como en la Ordenanza de 28 de junio de 1945 y la Ley de 30 de agosto de 1947 (27).

Por último, es necesario señalar que en el Código Civil Francés se --

(26) ARREDONDO MUÑOZLEDO, Benjamín: Historia Universal Moderna y Contemporánea, Editorial Porrúa S.A., Decimo cuarta edición, México, 1974, --- pág. 166.

conceptúa al arrendamiento como un contrato por el cual una persona se compromete a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa mediante un precio proporcional al tiempo; y se hace una división amplia del mismo en: a) arrendamiento de cosas, que a su vez podrá ser urbano y, rústico ordinario si la renta se paga en dinero o aparcería si se paga con frutos; b) arrendamiento de obras; c) arrendamiento de muebles y ; d) arrendamiento de ganados.

C) DERECHO ESPAÑOL

Los primeros pobladores de la Península Ibérica fueron, como señalan algunos historiadores, los iberos y los celtas, de los que únicamente se sabe que tenían un régimen de tierra comunal, conocían el contrato de esponsales y su matrimonio era monogámico; debido precisamente a lo reducido de sus antecedentes se considera que no conocían el contrato de arrendamiento.

Más adelante, a España llegaron los fenicios, cartagineses y griegos, quienes se establecieron allí por considerarla un lugar estratégico para su comercio; pero tampoco su Derecho tuvo influencia en nuestra legislación.

Posteriormente, Roma invade a España y la convierte en una providencia romana, es entonces cuando el Derecho Civil Romano fue adoptado por los españoles, de tal manera que con el tiempo se le llegó a considerar como el derecho común de España; por lo que puede decirse que el Derecho Romano es antecedente del Español.

Con el debilitamiento del Imperio Romano, la Península Ibérica fue invadida por los visigodos (rama de los godos), quienes se establecieron allí, fundando el Reino Godo, que asimiló la idea romana del Derecho, aunque disminuyó su rigorismo y mejoró la condición de la mujer y de los hijos en el matrimonio, surgiendo así el Derecho Germánico.

Con el tiempo los godos quisieron también tener un Derecho escrito y pronto apareció el Código llamado Lex Romana y el Breviario de Alarico. Estas leyes, expresión de dos razas, godos e hispano-romanos, recopiladas y ordenadas, forman el primer código nacional de España: El Fuero Juzgo o Forum Judicum o Codex Visigothorum, en el que muy someramente se trataba de algunos contratos y se hacía una leve referencia a las tierras dadas en arrendamiento. Este Código rigió como Derecho común de los conquistados durante la denominación sarracena e incluso durante el período de la reconquista, en la que fueron surgiendo otros fueros, como los de población, los de nobleza y de las behetrías.

Más tarde, aparecieron otros más de mayor importancia, que son considerados como la base del Derecho Español, aparte de los ya enunciados, como el Fuero Viejo de Castilla, el Fuero Real, las Leyes de Estilo y Las Siete Partidas en el siglo XIII, a las que podemos considerar como antecede-

dente directo de nuestra legislación, el Ordenamiento de Alcalá, el Ordenamiento Real, Las Leyes de Toro. la Novísima Recopilación, la Recopilación de de Indias de 1680, las Ordenanzas de Intendentes de 9 de diciembre de 1786, - la Ordenanza de Minería y la influencia del Código de Napoleón en la legislación posterior (28).

De todas ellas, la que reguló de manera más amplia al arrendamiento -- fueron las Siete Partidas, de las que en su oportunidad se hablará mas ampliamente.

Actualmente en el Código Civil Español encontramos regulado de manera específica al arrendamiento, al cual se le considera como un contrato consensual, bilateral, oneroso y conmutativo, por el que una persona se obliga a ceder temporalmente el uso de una cosa o la prestación de un servicio a otra -- que se obliga a pagar por ello un precio cierto.

De lo enunciado anteriormente podemos deducir lo siguiente:

a) Las partes que intervienen son dos, el arrendador o la persona que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio - y el arrendatario o persona que se obliga a pagar por ello un precio cierto.

b) La cosa, la obra o servicio que se presta.

c) El carácter oneroso, que lo distingue del comodato, y que debe ser en un precio cierto calculado por unidad de tiempo (alquiler anual, mensual diario).

d) La temporalidad, ya que se estipula que debe terminar en un plazo - determinado, nunca a perpetuidad.

e) Debe realizarse por escrito, y con relación a terceros, no surten efectos los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen inscritos debidamente en el Registro de la Propiedad.

Por lo que respecta a su clasificación, el artículo 1,549 del Código Civil Español lo divide en:

1. Arrendamiento de cosas.
2. Arrendamiento de obras.
3. Arrendamiento de servicios.

Quedando sancionadas las tres categorías clásicas del Derecho Romano (locatio conductio rerum, locatio conductio operarum y locatio conductio -- operis).

Y los define en los subsiguientes artículos de la siguiente manera:

"Artículo 1.543. En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga á dar á la otra el goce ó uso de una cosa por tiempo determinado y - precio cierto.

Art. 1.544. En el arrendamiento de obras ó servicios, una de las partes se obliga á ejecutar una obra ó á prestar á la otra un servicio por precio --- cierto".

Y los regula por separado en su capítulo II, título VI, denominado - "Del Contrato de Arrendamiento", por secciones, siendo la primera y la se - gunda referentes a las disposiciones generales para las fincas rústicas y - úrbanas, la tercera de las disposiciones especiales para los arrendamientos de predios rústicos, y la cuarta para las disposiciones especiales de los - arrendamientos de predios urbanos. Y en el capítulo III "Del Arrendamiento de Obras y Servicios", regula en la sección primera, al servicio de criados y trabajadores asalariados y, en la sección segunda las obras por ajuste o a precio alzado.

2. ANTECEDENTES NACIONALES DEL ARRENDAMIENTO

A) DERECHO PREHISPANICO

Entre los pueblos que habitaban en el territorio de América, hasta -- antes de 1492 y que se distinguían por su bravura, sus conocimientos astro-- nómicos, arquitectónicos, agrícolas, comerciales y su habilidad artesanal, -- estaba el pueblo azteca, que a pesar de no tener un alfabeto hacía constar, mediante la escritura ideográfica, acontecimientos, noticias, tributos y --- obligaciones contractuales.

Era, además un pueblo guerrero, que debido a sus conquistas, tenía -- bajo su poder un vasto territorio, cuando un pueblo enemigo era derrotado el monarca se apropiaba de la tierra de los vencidos, de ellas una parte la re-- servaba para sí y la otra la distribuía entre los guerreros mas sobresalientes, dando el resto a los nobles de la casa real o lo destinaba a los gastos del culto, a los de la guerra o a otras erogaciones públicas, lo que con el paso del tiempo dió como resultado el surgimiento de los siguientes tipos de propiedad de la tierra:

1. Propiedad del Rey, de los nobles y de los guerreros.
2. Propiedad de los pueblos.
3. Propiedad del ejército y de los dioses.

Pero, aún así, el triple atributo que los romanos daban al derecho de propiedad (facultad de usar, gozar y disponer de una cosa) le correspondían única y exclusivamente al monarca.

Esas tierras conquistadas que el monarca transmitía a los nobles y -- guerreros, se encontraban ocupadas por los vencidos, los cuales continuaban en la posesión y goce bajo las condiciones de los nuevos dueños, es decir,-- "... de propietarios pasaban, al perder su libertad, a ser una especie de -- inquilinos o aparceros..." (29), también llamados mayeques, que eran muy numerosos en aquella época y no podían ser arrojados de las tierras que po--- seían. Una parte de los frutos de estas tierras era para ellos y la otra pa-- ra el dueño (noble o guerrero) .

Los grupos descendientes de una misma cepa se reunieron en pequeñas -

secciones, donde edificaron sus hogares y se apropiaron de las tierras necesarias para su subsistencia. A estas secciones de tierra o barrios se les -- dió el nombre de Chimancalli o Calpulli, que constituían la pequeña propiedad de los indígenas.

Además del Calpulli, había otra clase de propiedad común a todo el -- pueblo, es decir, su goce era general, una parte de ellas se destinaba a los gastos públicos del pueblo y al pago de tributos.

También había grandes extensiones de tierra destinadas al sostenimien -- to del ejército en campaña y otras a sufragar los gastos del culto, "estas -- tierras se daban en arrendamiento a los que así lo solicitaban...", (30) o -- bien, eran labradas colectivamente por los habitantes del pueblo a que per -- tenecían; a este respecto Toribio Esquivel Obregón señala, que una parte de -- las tierras de los calpullis"... era cultivada por los vecinos y sus produc -- tos destinados al mantenimiento del ejército, se llamaban milchimalli tie -- rra de guerra o de escudos, o cacalomilpan o cacalomilli, tierra de los cuer -- vos; el resto de esta tierra era redistribuída entre los vecinos, a cada -- quien según sus necesidades y posibilidades de trabajo, o se daban a terraz -- gueros que pagaban renta en productos de la tierra; algunas veces el arren -- datario era otro barrio o pueblo". (31)

Con el paso del tiempo, las conquistas, las relaciones comerciales y -- políticas entre los pueblos, amén del crecimiento demográfico, hicieron que -- en las ciudades y pueblos se concentrara mucha gente que no tenía tierra -- alguna y a la que le estaba prohibido adquirirla, entonces algunos empezaron -- a ejercitarse en las artes manuales, otros se hicieron labradores; y como -- los nobles por sí solos no podían cultivar sus tierras empleaban a los "pe -- cheros", asignándoles una ración por su trabajo o dándoles las heredades -- como en arrendamiento, cobrando en frutos determinada renta, con lo cual se -- daba ocupación a muchas familias.

En virtud de lo anterior podemos decir, que la propiedad privada y el -- arrendamiento son vislumbrados por los aztecas, de una manera muy rudimen -- taria e imprecisa, que se originaron como consecuencia de una necesidad so --

(30) Ibidem. pág. 18.

(31) ESQUIVEL OBREGON, Toribio: Apuntes para la historia del Derecho

cial mas que como efecto de una norma legislativa, y que no fue regulada --
 acertadamente como contrato de arrendamiento, sino como un tributo a la --
 merced que le hacía el monarca a los que les daba el uso de determinadas --
 tierras, esto es, que la forma mas conocida del contrato de arrendamiento --
 fue la practicada por el monarca, los nobles y el Calpullí, ya que éstos --
 podían dar en arrendamiento sus tierras, concediendo el uso y goce temporal
 de las mismas a cambio de un pago cierto tasado en tributos previamente --
 fijados.

Ahora bien propiamente hablando, esas tierras que se les entregaban
 a los mayerques, pecheros o terrazgueros para su explotación, no se las ---
 arrendaban, sino se les imponía la obligación de tributar a sus propieta --
 rios con parte de los frutos obtenidos, pues no hay que olvidar que todos -
 los tributos impuestos en aquella época tenían como principal objetivo el -
 sostenimiento económico de la monarquía y el reconocimiento del poder de su
 representante, de tal manera que el primero no pagaba una renta por el dis-
 frute de la tierra sino un tributo en reconocimiento del señorío de su due-
 ño.

Finalmente apuntaremos que este arrendamiento azteca, en comparación
 con el actual, no era tal, porque mas que ser un contrato entre el monarca,
 noble o Calpulli, según fuera el caso, con el terrazguero, aquél le hacía
 la merced a éste de facilitarle tierras para su explotación, a cambio de --
 una parte de los frutos, pero sin ninguna obligación de los primeros para -
 con el " arrendatario", lo cual no es concebible si recordamos que el con -
 trato de arrendamiento es siempre un contrato bilateral que engendra dere -
 chos y obligaciones para ambas partes; y por otra parte, también puede de-
 cirse que no había libertad de contratación (principio sw la autonomía de
 la voluntad), en virtud de la cual las partes se obligarán sin mas limita-
 ciones que el orden público y las buenas costumbres, ya que los propieta--
 rios de las tierras tenían siempre la última palabra.

B) PERIODO COLONIAL

La conquista de Tenochtitlán terminó en el año 1521, con la captura de Cuauhtémoc, fué entonces cuando Hernán Cortés decidió llamar a las tierras conquistadas con el nombre de Nueva España.

En su inicio, el territorio que ocupó la Nueva España era relativamente pequeño pero con el tiempo se le fueron agregando otras provincias que daban bajo la jurisdicción del virreinato.

Durante la Colonia y principios de la Independencia, la legislación que se aplicó a los súbditos de la Nueva España y demás tierras conquistadas fué la del Reino de Castilla, aunque al principio se respetaron algunas instituciones indígenas que no contravenían los principios legales castellanos.

Posteriormente, este Derecho se fue implantando en la antigua Tenochtitlan a través de cédulas, provisiones, ordenanzas y mandatos reales, que iban resolviendo casos concretos y que encontramos reunidos en la llamada Recopilación de Indias.

Mas adelante surgen otras obras y, en algunas, ya se regulaba al arrendamiento, aunque de manera muy limitada, como es el caso de la Novísima Recopilación, puesta en vigor dentro de las colonias españolas por cédula del Rey Carlos IV en 15 de Julio de 1805 y en la que se encontraban, entre otras, las siguientes disposiciones relativas al contrato que nos ocupa:

1. Los dueños y administradores de inmuebles no podían tener sin uso y cerradas las casas que se encontraban desocupadas, pues el juez podía obligarlos a que las arrendaran a un precio justo ya fuera convencional o fijado por peritos, aún cuando alegaran no poder hacerlo por estarles prohibido, por fundaciones o por otro motivo, en virtud del bien público .

2. Ninguna persona podía ocupar mas locales o habitaciones necesarias para su taller o comercio.

3. Los inquilinos debían desocupar la casa en un término perentorio de cuarenta días y sin ningún tipo de contienda, cuando los dueños quisieran ocuparla para vivir, otorgando éstos últimos caución de habitarlas y no arrendarlas hasta pasados cuatro años.

Pero no fue sino en las Siete Partidas de Alfonso X, El Sabio, y que tuvo vigencia aun durante una parte de la vida independiente de nuestro país, en que se define y reglamenta de manera precisa y amplia al contrato

de arrendamiento, en el título VIII de la Ley de Enjuicio, y a continuación transcribo.

" De los logueros et de los arrendamientos

Alogar et arrendar son dos maneras de pleytos que usan los homes de -- so uno, et como quier que algunos cuidan que son de una manera, pero ha -- departamento entrellos. Onde pues que en los títulos ante deste hablamos de las vendidas, et de las compras et de los mercaderes que las costumbran a -- facer más a menudo que los otros homes, queremos decir en este de los logue -- ros et de los arrendamientos: et mostraremos que cosa es loguero et arrenda -- miento; et quien lo puede facer: et en que manera puede seer fecho et de que cosas: et quanto tiempo dura: et en que razón pueden dar los arrendadores -- las rentas o el loguero que las prometieren; et a quien pertenesce el pro o el daño si la cosa arrendada o el fruto della se mejora, o se empeora o se -- pierde: et como después que es cumplido el tiempo del arrendamiento o del -- loguero, debe ser tornada la cosa a su dueño.

Ley I

Que cosa es loguero et arrendamiento.

Loguero propriamente es quando un home loga a otro obras que ha de fa -- cer por su persona, o otorgada un home a otro poder de usar una cosa et de -- servirse della por cierto prescio que ha de pagar en dineros contados; ca si otra cosa rescibiese que non fuesen dineros contados, non serie loguero, más serie contrato inonimato. Así como desuso dixiemos en la postrimera ley del Título de los camios. Et arrendamiento segunt el lenguaje de España es ---- arrendar heredamiento, o almozarifagdo o alguna otra cosa por renta cierta -- que den por ello. Et aun hi de otra manera a que dicen afrentamiento que per -- tenesce solamente a los logueros de los navios.

Ley II

Quien puede facer loguero o arrendamiento
et en que manera

Arrendar et alogar decimos puede todo home que ha poder de vender et de comprar, segunt dixiemos en el Título de las vendidas et de las compras en las leyes que hablan en esta razón: Pero los caballeros et los oficiales de la Corte del rey no deben seer arrendadores de campos nin de heredamien --

tos agenos, porque por tal razón como esta se podría embargar lo que han de facer en servicio del re. Et puede ser fecho el loguero o el arrendamiento en aquella manera que se pueden hacer las vendidas et las compras con pla - cer et con otorgamiento de mas partes a tiempo cierto, o para toda una vida del que resciba la cosa a loguero o del que la loga. Et si por ventura loga se alguno casa o otra cosa a tiempo cierto, et se moriese enante se cumplie se, su heredero se debe servir et aprovechar de la cosa logada hasta que se cumpla el tiempo, estenudo de pagar por ella lo que debfa dar el finado que la hubie logado. Otro sí decimos que si se moriese el señor de la cosa loga da, que su heredero es tenuto de guardar el pleyto, segunt que lo puso el - finado et de lo haber for firme. Otro sí decimos que todos los pleytos que posieren entre sí los homes sobre los arrendamiento et los logamientos, que deben valer et seer guardados, fueras ende los que fuesen puestos contra - las leyes deste nuestro libro o contra buenas constumbres.

Ley III

Que cosas pueden ser logadas o arrendadas, et por quanto tiempo.

Obras que home haga con sus manos, et bestias, et naves para traer - mercaderías o para aprovecharse del uso dellas, et todas las otras cosas -- que home suele alogar, pueden logadas o arrendadas. Otro sí el usufruto de hereditat, o de viña o de otra cosa semejante puede home arrendar prometiendo de dar cada año cierto precio por ella; pero si aquel que arrienda usufruto desta manera se moriese, non debe pasar el derecho de usar de tal arrenda - miento al hedero de aquel que la hubie arrendado ; ante decimos que se torna al señor de la cosa; ca el arrendamiento del usufruto es de tal manera que se acaba en la muerte del que lo tiene arrendado. Pero si el que to -- viese la cosa arrendada hobiese pagado todo el precio o parte dél por -- aquel año en que se finó, et non hobiese rescibido el usufruto, tenuto es - el señor de la cosa de tornar al heredem del finado aquello que hobiese res - cibido dél por ese año en que finó, o de dexale esquilmar el usufruto de --- aquel año.

Ley IV

Quando deben dar los arrendadores las rentas ó el

loguero que promarieron pagar.

Pagar deben los arrendadores et los alogadores el prescio de las cosas que arrendaren o logaren, segunt la costumbre usada en cada logar ó al tiempo que se aveniesen quando fecteren el arrendamiento o el alogamiento: et si en algunt logar non hobiesen costumbre usada o non hobiesen ellos -- puesto plazo entre sí a que pagaren, entonces deben pagar a la fin de año.

Ley V

Como al señor de la heredad o de la casa echar della al arrendador que la arrendó o la logó, si non quisiere pagar lo que prometió.

Alquilada teniendo un home de otro alguna casa si nol pagare el loguero a los plazos pusiere con él, o a lo más tarde a la fin de año, segunt diximos en la ley antes desta, dende en adelante el señor de la casa puede echar della a aquel que la tenie alquilada sin calona et sin pena. Et demás decimos que todas las cosas que fallare en la casa de aquel que la tenie -- logada, fincan obligadas al señor de la casa por el loguero et por los menoscabos que hobiese fecho en ella, et puedelas retener el señor de la casa como por peñas, maguer non quiera el otro fasta quel pague el logero et le endesece los menoscabos que fizo en la casa. Pero estas cosas sobredichas -- que fallare en la casa et que tomare por peñas, non las debe tomar el señor della por sí mesmo, tan solamente, más ante los vecinos, meriendolas todas en escripto ante ellos, por que non pueda hi seer fecho ningunt engaño. Et lo que que desusodiximos de las, entiendese también de las heredades como de las viñas et de las huertas que dan los homes a labrar arrendandolas; ca quantas cosas metiere el labrador en ellas con sabodoría del señor, todas -- fincan obligadas al señor et las puede tener por peñas fasta quel labrador le pague la renta que ha de dar por razón de arrendamiento, si lo non paga a los plazos quel hobiere a pagar.

Ley VI

Como non debe seer echado ninguno de la casa o tienda que toviese logada fasta el tiempo cumplido, fueras ende en casos señalados.

Alogando un home a otro casa o tienda fasta tiempo cierto, pagandole el que las rescibe a loguero lo que pone con él a los plazos en que avienron, nol puede echar della fasta quel tiempo sea cumplido, fueras ende por quatro razones: La primera es quando al señor cae la casa en que mora, toda o parte della, o está guisada para caer, et non ha otra en que mora, o ha enemistad en aquella vecindad de mora, ó otras premias por que non osa en ella fincar, o si se casare él o alguno de sus fijos o se feciesen caballeros. La segunda es si después que la logó apareció alguna cosa en la casa atal porque se podría derribar si non fuese adobada: pero en estos dos casos sobre dicho tenudo es el señor de la casa de darle otra en que more atal con quel plega fasta aquel tiempo en que debe morar en la otra, o contarle del loguero tanta parte quanta veniere en aquel tiempo que debie en ella morar. La tercera razón es quando el que toviese la cosa logada usa re mal della, haciendo en ella algunt mal par que se empeorase, allegando en ella malas mugeres o malos homes de que se siguiere algunt mal a la vecindad. La quarta es si logara la casa por quarto años o cinco, habiendo adar por ella cada año loguero cierto; ca si pasasen dos años que non pagare lo que debie dar, dende en adelante puedel echar della. Por cualquiera --- destas razones sobredichas puede echar antes del tiempo al señor de la casa al que la tovriere logada o alquilada maguer el otro non quiera.

Ley VII

Como los que arriendan campos o viñas son tenudos de refacer a los señores dellas los daños et los menoscabos que avinieren por su culpa.

Campos, o viñas o otros heredamientos arrendando un home a otro, --- aquel que los arrendare debe ser acucioso en aliñar, et en guardar et en --- labrarlos bien asi como farie si fuesen suyos: et labores que hobiere de --- facer en ellos; debelas facer en tales razones et en tal manera que los --- árboles et las otras cosas que fuesen en las hereditat o en la casa que arrendaren se mejoren por ende et non resciban ningunt empeoramiento. Et si por --- ventura las labrase mal o en razones que non debia, o por otra culpa suya o de los homes que lo hobieren a labrar por él, se empeorase aquello que tu --- viere arrendado; mandamos que en quanto fuere fallado por verdad que se em --- peorase por su culpa o por su negligencia que lo peche todo a bien vista del

judgador del logar et de los homes bonos que saben de labor de tierra. Esto mesmo decimos que serie si aquel que toviese la cosa arrendada hobiese enemigos o malquerientes, que por la malquerencia que hobiesen con el tajaren algunos árboles o ficiesen otro daño en la eredat.

Ley VIII

Por quales razones es tenuto de pechar la cosa aquel que la tiene arrendada o allogada si se perdiese o se moriese.

A cuestras, por si mesmo, o en alguna bestia, o en carreta o en nave - prometiendo algunt home de llevar vino, o olio o otra cosa semejante en --- odres, o en alcollas, o en toneles, o en pilares de marmol, o en sedomas o - en otra cosa semejante destas, si en llevandolo de un logar a otro cayera -- por su culpa aquello que llevare et se quebrantara o se perdiere, tenuto es de lo pechar: mas si el posiese guarda quanto podiere en llevar aquella cosa et se quebrantara por alguna ocasion sin su culpa, entonces non sera tenuto de lo pechar. Otro sí decimos que si se perdiese, o se menoscabase o se moriese la cosa que tuviere alguno por alguna ocasión que aveniese sin su culpa dél, así como si fuese siervo o alguna bestia, et se moriese de una muerte natural, o fuese nave et peligrase por termenta que acaesciese, o fuere casa et se quemase, o fuere molino et lo llevaren avenidas de ríos, o otra cosa qualquier semejante destas, que se moriese o se perdiese por tal ocasión como sobredicho es, que non serie tenuto de lo pechar el que la toviese logada, fuera ende en casos señalados, el primero es si quando logo la cosa fizo tal pleyto con el señor della que como quier que acaesciese de la cosa, quel fuese tenuto de la Pechar. El segundo es si feciese tardanza en tornar la cosa a su señor más que non debie, et despues de aquel tiempo que gela -- debiera haber tornada se perdiere o se moriese. El tercero es si por su culpa acaese aquella ocasión porque se pierda o se muere la cosa.

Ley IX

Como debe ser pagada la soldada a los herederos de los alcalles o de los abogados ó de los otros menestrales si se mueren ante que cumplan el -- officio o el servicio que deben facer.

Ley X

Como los orebces et los otros menestrales son tenudos de pechar las -

pedras et las otras cosas que quebrantan por su culpa o por su mengua de sabiduria.

Ley XI

Como los maestros de las escencias et los menestrales que resciben precio por demostrar los mozos, los deben castigar de manera que los non - lisen.

Ley XII

Como los que tiñen la seda, o los cendales o los paños de lino por cosa sabida, son tenudos de pechar el daño que hi veniere por su culpa.

Ley XIII

Como aquellos que afretan sus naves a otro deben pechar el daño de las marcaduras et de las otras cosas que se perdieren hi por su culpa.

Ley XIV

Como los que hagan toneles, o otros vasos o otra cosa, deben decir a los que los alugaren si ha maldat en ellos.

Ley XV

Como los pastores que guardan los ganados, deben pechar a dellos - los daños et los menoscabos que hi avenieren por su culpa.

Ley XVI

Como los maestros que toman a destajo alguna obra, la deben pechar - si la fecieren mal o falsamente.

Ley XVII

Quales deben ser la obras que prometen los maestros de facer a pafa - miento de los señores.

Ley XVIII

Como después que es cumplido el tiempo del arrendamiento o del lo - guero, debe ser tornada la cosa a su dueño.

Cumplido seyendo el tiempo del arrendamiento o del loguero, deber - ser tornada la cosa que así fuese dada a su señor. Et si por ventura fuese rebelle el que la toviere, con la queriendo entregar así como sobredicho -

es fasta que fuese dado juicio contra él, débala despues tornar doblada a -- aquel que gela arrendó o gela logó, o a su herederos. Otro si quando algunt menoscabo veniera en aquella cosa por su culpa, debelo pechar.

Ley XIX

Como la cosa que es arrendada o logada se puede vender a otri.

Habiendo arrendado o logado algunt home a otro casa o otro heredamiento a tiempo cierto, si el señor della la vendiere ante aquel plazo sea cumplido, aquel que de la dél comprare bien puede echar della al que la tenia logada; más el vendedor que gela logó tenuto es de tornarle tanta parte del loguero quanto tiempo fincaba que se debe della aprovechar. Pero dos casos son en que el arrendador de la cosa arrendada non podrie ser echado della -- maguer se vendiese: El primero es si fizo pleyto con el vendedor quando gela vendió que non podiese echar della al que la tenie logada fasta quel tiempo fuese cumplido al que la logó: El segundo es quando el vendedor la hobiese logado para en toda su vida de aquel quien la logara o para siempre, tambien dél como de sus herederos; ca por cualquier destos casos non la podrie enagenar para poder echar della al que la habie arrendado, ante decimos que debe ser guardada la postura.

Ley XX

Como la cosa que fuese arrendada, si aquel que la arrendó la toviese tres días o más después que el plazo fuera cumplido, es tenuto de fincar en el arrendamiento -- por otro año.

Heredat de pan, o viña, huerta o otra cosa semejante teniendo arrendada un home dotro para labrar et esquilmar fasta tiempo cierto, si despues quel tiempo fuese cumplido fincare en ella por tres días o más que la non -- desampare a aquel cuy es, entiéndese que la ha arrendada por aquel año que viene, et que es tenuto de dar por ella tanto quanto solie dar en un año de los pasados. Mas si fuese casa, o torre ó otro edificio, non serie así; ca entonces es tenuto el que la cosa tiene logada de dar por aquel tiempo que la toviere de más quanto hi viviera, contandolo segunt el tiempo pasado. Et la razón por que ha este departimiento entre el arrendamiento de las heredades et de las casas es esta, porque aquel tiempo que toviese de más la heredad de lo que debie, podrie ser en tal sazón que después no fallare el señor

a quien la arrendare, et perdiere por ende la renta et el fruto dese año; -
mas en lasa casas non así, que en todas las sazones del año puede home ser-
virse dellas o las puede logar.

Ley XXI

So los que arrendaren heredades o otras cosas las embargaren a aque-
llos que las arrendaron, que les deben pechar los daños et los menos
cabos que les vinieren por ende, ó si non las ampararen podiendole -
facer.

Ley XXII

Como si el fruto de la heredad se pierda por ocasión, non es tenuto aquel -
que la arrendó de dar la renta que prometió por ella.

Ley XXIII

Por quales razones los arrendadores son tenudos de dar las rentas, -
magußer los frutos de la cosa arrendada se pierdan por ocasión.

Ley XXIV

Como el señor de la cosa arrendada debe refacer al arrenda-
dor la mejoría que fizo en ella.

Mejoran a las vegadas los arrendadores los heredamientos et las --
otras cosas que tienen arrendadas, haciendo hí labores o cosas de nuevo, o
plantando árboles o viñas, porque la cosa vale mas de renta a la sazón que
la dexan que cuando la tomaron. Et porque es derecho que así como quando -
daño facen en la cosa arrendada que sean tenudos de la mejorar, bien así -
les debe seer conocido et gualardonado el mejoramiento que hí fecieren; -
et por ende decimos quel señor tenuto es de darle las misiones que fizo en
aquellas cosas que mejoró, o de gelas descontar del arrendamiento, fueras
ende si en el pleyto del arrendamiento fuese puesto que feciese de lo suyo
tales labores o mejorías como estas que desuso deximos; ca entonces serie
tenudo a guardar el pleyto segunt que fuese puesto.

Ley XXV

Como aquel que arrienda almacen en que ha tinajas para tener olio,
non es tenuto de pechar el daño que acaesciere en el.

Ley XXVI

Como los hoteleros, et los albergadores et los marineros son tenudos de pechar las cosas que se perdieren en sus casas o navíos aquellos que hi recibieren.

Ley XXVII

Como los hoteleros, et los albergadores, et los marineros deben rescibir a los pelegrinos, et guardar a ellos et a sus cosas.

Ley XXVIII

De las cosas que toman los homes a cienso a que dicen en latin "Contractus enfiteuticos, et a quien pertenece el daño dellas si se pierden, et como debe ser pagado el -- cienso.

Contractus enfiteuticus en latin tanto quiere decir en romance como pleyto o postura que es fecha sobre cosa raiz que es dada a cienso señalado para en toda su vida de aquel que la rescibe o de sus herederos segunt que se avienen por cada año; en tal pleyto como mo este debe seer fecho con -- placer de amas las partes et por escritura ca de otra guisa non valdrie. Et otro si deben ser guardadas todas las conveniencias que fueren escriptas et puestas en el. Porque este pleyto es más semejante a los logueros que a --- otro contrato ninguno, por ende fablamos en este título dél. Et decimos que si la cosa que es dada a cienso se perdiere toda por ocasión, así como por fuego, o por terremotos, o por aguaducho, o por otra razón semejante, que -- tal daño como pertenece a señor della et non al otro que la hobiese así res cibida, et de aquel día en adelante non serie tenudo de darle cienso ninguno. Mas si la cosa non se perdiere de todo por aquella ocasión, et fínzare quanto la ochava parte della a lo menos, entonces, tenudo serie de dar el -- cienso cada año por ella así como lo habie prometido. Et aun decimos que -- si la cosa que es dada a cienso es de iglesia o de orden, si aquel que la -- así tenie, retovo la renta o el cienso por dos años que lo non diese, o por tres años si fuee home lego que non fuese de orden, que dende adelante los señores della sin mandado del Juez gela pueden tomar. Pero si después de -- estos plazos sobredichos quisiere pagar la renta por si sin pleyto ninguno hasta diez días debegela rescibir el señor de la cosa, et entonces non gela debe tomar; et si a ninguno destos plazos non pagare la renta, entonces to-

marle puede la cosa el señor maguer nol pidiere el cienso él por sí ni otrí por él; ca entiendese que el día del plazo a que debie pagar la renta, la - demanda por el señor et aplaza al otro que la pague.

Ley XXIX

Como aquel que tiene la cosa a cienso, si la habiere a enagenar, que la debe vender al señor, ante que a otro, queriendol dar tanto prescio por ella como le darie otro home".

De un breve análisis al anterior Título, podemos concluir que por - contrato de arrendamiento se entendía a aquel por el cual un hombre realiza ba a otro obras que había de hacer por su persona, o en virtud del cual se concedía a otro poder de usar una heredad o una cosa y servirse de ella por cierto precio en dineros contados (renta cierta) y por tiempo determinado llegando a comprender en algunas ocasiones, toda la vida de una de las partes.

Asimismo, todo hombre que podía vender o comprar podía celebrar un - contrato de arrendamiento, siempre y cuando lo convinieran ambas partes.

Las cosas que podían arrendarse era las siguientes:

- a) Obras que el hombre realizaba con sus manos.
- b) Bestias y naves para transportar mercaderías o para aprovechar -- del uso de ellas.
- c) Todas las cosas que el hombre solía arrendar, como lo serían las heredades en usufructo.

El precio de las cosas arrendadas debía pagarse según la costumbre usada en cada lugar o al tiempo que convenían al celebrarse el arrendamiento, y a falta de ello a fin de año; pues de no ser así el dueño de la casa podía hechar al arrendatario, sin pena alguna, pudiendo retener todas las - cosas que se hallaren en la misma como prenda por los menoscabos que se hubieren hecho, estas conductas debían realizarse ante los vecinos y por escrito para evitar algún engaño al tiempo de poder devolvérselos mediante - el pago de la renta adeudada.

Mientras no se cumpliera el plazo convenido no se podía hechar al -- arrendatario, excepto por cuatro razones:

- a) Cuando la casa en que estuviera viviendo se derrumbara total o -- parcialmente.
- b) Cuando el arrendatario usaba la casa de tal manera que la empeo - rase.
- c) Cuando después de arrendada apareciera alguna causa que pudiera - motivar el derrumbe de la casa.

d) Cuando la casa fue arrendada por cuatro o cinco años, debiéndose pagar la renta anualmente y hubieran ya pasado dos años sin que se hubiese pagado el precio.

Ahora bien, si la cosa arrendada fuera vendida a otro hombre, -- antes de que se cumpliera el término del arrendamiento, el nuevo propietario podía hechar al que la tenía en uso, excepto cuando:

a) El vendedor y el comprador acordaban respetar el término del -- arrendamiento.

b) Cuando el arrendamiento era de por vida, en cuyo caso era mejor no vender.

En cuanto a las mejoras hechas a la casa por el arrendatario, éstas debían ser pagadas por el dueño.

Por otra parte, este Título regulaba también al arrendamiento de -- campos o viñas, la obligación del arrendatario de pagar los daños que por su culpa se hicieran a ellas y el término de dichos arrendamientos, en los cuales, si después de que se cumpliera el tiempo convenido la tenían en -- uso por tres días más se entendía que la arrendaban por al año siguiente, debiendo pagar por ella lo mismo que el año anterior, lo que no sucedía -- con las casas o edificios, en los cuáles se pagaba el tiempo que la tuvieren de más.

Es necesario anotar que la Ley XXVIII, del título que nos ocupa, -- trata del contrato enfitéutico, al cual se le consideraba análogo al con -- trato de arrendamiento y por ello se regulaba en éste.

Por último, debemos decir que, durante la época de la Colonia, tanto los pueblos españoles como los de América poseían, por disposición ex-- presa de los reyes, terrenos para cubrir sus gastos públicos, a los que se les daba el nombre de "propios" que, en vez de cultivarlos colectivamente (como lo hacían los miembros del Calpulli), los Ayuntamientos daban en -- arrendamiento a los vecinos del pueblo aplicando lo que se obtenía por -- este concepto a los gastos públicos.

C) PERIODO INDEPENDIENTE

El 15 de septiembre de 1810, el cura Don Miguel Hidalgo y Costilla - inicia el movimiento de Independencia, mismo que se consumó por Agustín de Iturbide, el 27 de septiembre de 1821, por uno de los tratados de Córdoba, firmado el 24 de agosto del mismo año por él y Juan O'Donojú.

Fué natural que continuara en vigor la legislación española, pero poco a poco se fueron dictando nuevas leyes y decretos que paulatinamente separaron al Derecho Español del Mexicano.

Sin embargo, debido a que los gobernantes, en este período se interesaban más por los problemas políticos que por los sociales y debido también a los escasos centros de población, el problema del arrendamiento no planteaba una imperiosa solución, habiéndose dictado solamente la Ley del inquilinato de 1824.

Posteriormente se expiden:

1. El Código Civil de Oaxaca de 1827,
2. El Código Civil de 1870 y
3. El Código Civil de 1884.

De los que a continuación haremos un breve comentario.

1. CODIGO CIVIL DE OAXACA 1827 - 1828

Se considera el primer Código Civil de Iberoamérica, estuvo vigente aparentemente hasta el año de 1836 y tomó como modelo al Código Civil de Napoleón, fué redactado por grandes juristas - basta con leer sus nombres hasta la fecha no se conocen.

Está dividido en tres libros y en un título preliminar, y contiene 1415 artículos divididos de la siguiente manera:

- a) Título preliminar (13 artículos)
- b) Primer libro (del artículo 14 al 389)
- c) Segundo libro (del artículo 390 al 570)
- d) Tercer libro (del artículo 571 al 1415)

Y es precisamente en el último libro, que consta de ocho títulos, y específicamente del quinto al octavo, en donde se reguló a los contratos, como son: el de compraventa, cambio o permuta, arrendamiento o locación y el de sociedad.

Debido a la importancia de este Código y por ser una obra pionera en América, sin embargo tan poco publicitada, me permito transcribir algunos - de los artículos relativos al arrendamiento, que dicho Código denominó en - su título séptimo " Del contrato de locación ".

" 1,288. Hay dos especies de locación: la de cosas; y la de obras".

1,289. "La locación de cosas es un contrato por el cual una de las partes se obliga á hacer gozar á la otra de una cosa por algún tiempo, y -- mediante cierto precio que esta se obliga á pagarle".

1,290. " La locación de obras es un contrato por el cual una de las partes se obliga á hacer alguna cosa en favor de la otra, á virtud de un -- precio convenido entre ambas ".

1,291. " Estas dos clases de locación se subdividen en muchas espe - cies particulares.

Se llama alquiler al precio de la locación de casas y de bienes mue - bles.

Renta: el precio que se paga por el arrendamiento de las heredades - rurales.

Flete: el precio del transporte de las cosas de un lugar á otro.

Jornal o salario: al precio del trabajo o del servicio".

1,292. " Se llama locator el propietario que dá el uso de la cosa ó el que hace la obra por una cantidad determinada: y conductor o locatario el que paga el precio de úso, ó de la obra.

El conductor de una cosa para su habitación se llama inquilino; y el arrendatario ó colono el conductor de un fundo rústico".

1,294. "Se pueden alquilar ó arrendar cualesquiera bienes muebles o raíces ".

1,295. " Se puede celebrar el contrato de locación, ó por escrito ó verbalmente ".

1,298. " El conductor tiene el derecho de sub-arrendar y aun de ce - der su arrendamiento á otro, si no le ha sido prohibida esta falcutad".

1,300. " El arrendador ó propietario ésta obligado por la naturaleza del contrato, y sin que haya necesidad de alguna estipulación particular.

Primero: A entregar al conductor la cosa alquilada.

Segundo: A mantener esta cosa en estado de servir en el uso ó desti - no para que fué alquilada.

Tercero: A hacer gozar de ella pacíficamente al conductor durante -

el tiempo del arrendamiento".

1,301. " El dueño esta obligado á entregar la cosa en buen estado de reparaciones de toda especie.

Debe hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones - que puedan ser necesarias, y que no sean á cargo del conductor".

1,304. " El arrendador no puede en el tiempo del arrendamiento cambiar la cosa de la forma arrendada ó alquilada".

1,309. " El conductor tiene dos obligaciones principales.

Primera: Usar de la cosa como buen padre de familia, y según el destino que le ha sido dado por la locación; ó en defecto de convención expresa, según el destino que se presume de las circunstancias.

Segundo: Pagar el precio de la locación en los plazos convenidos".

1,317. " La locación celebrada de palabra ó por escrito cosa de pleno derecho por la aspiración del tiempo fijado".

1,318. " Si concluído el término, el conductor permanece y es dejado en posesión, se presume que se hace una nueva locación sin designación de tiempo".

1,320. " El contrato de locación se recinde por la pérdida de la cosa locada, y por la falta respectiva del locador ó del conductor de cumplir sus empeños".

1,321. " El contrato de locación no se recinde por la muerte del locador ni por la del conductor".

1,323. " Los muebles que amueblan la casa del inquilino está tácitamente hipotecados al pago de los alquileres de la casa".

1,324. "EL inquilino que no prové la casa de los muebles necesarios, - puede ser expulsado, a menos que de fianzas suficientes para caucionar el alquiler".

1,327. "La locación celebrada sin tiempo determinado de una casa, -- tienda, ó cuarto se presume hecha por un año cuando se ha estipulado un tanto por año por el alquiler.

Por un mes, cuando se ha estipulado un tanto por mes.

Por un día, cuando se ha estipulado un tanto por día".

1,333. " Si el arrendatario de una heredad rústica no la prové de -- los animales y utensilios necesarios para su cultivo, si no la cultiva, si la emplea en otro uso distinto de aquel para que ha sido destinada, ó en general si nó cumple las cláusulas del arrendamiento en daño del arrendador, -

este puede, según las circunstancias hacer recindir el arrendamiento".

1,340. "El arrendamiento hecho sin tiempo de una heredad rural, se presume que ha sido hecha por el tiempo necesario para que el arrendatario coseche los frutos de la heredad arrendada.

Así el arrendamiento de un terreno cuyos frutos se recojen por entero en el curso de un año, se reputa hecho por un año".

1,344. " Hay tres especies principales de locación de obras.

Primera: La locación de las personas que se empeñan para servir ó trabajar en provecho de otro.

Segunda: La de los arrieros y carreteros que se encargan de transportar efectos comerciales.

Tercera: La de los empresarios de obras ó precio fijo "

1,362. "El arrendamiento de ganados es un contrato por el cual una de las partes dá á la otra un fondo de ganado para guardarlo, nutrirlo y cuidarlo bajo las condiciones convenientes entre sí" (32).

Después de esta breve enunciación de algunos de los artículos del Código Civil de Oaxaca de 1827, solo nos resta anotar que consideramos que a pesar de la época histórica en que surgió este ordenamiento, su estructura y contenido son sobresalientes y muy avanzados para su tiempo.

En una sencilla comparación con nuestro Código actual observamos que en el Código de Oaxaca, se incluía el de obra, mismo que en nuestro Derecho se encuentra regulado por otro ordenamiento legal. Asimismo, en dicho ordenamiento se regula y define específicamente al arrendamiento de ganados, que en nuestra legislación se regula en la parte relativa al arrendamiento de bienes muebles.

Por último, cabe señalar que dentro de este período histórico, también en diciembre de 1828 se formuló en el Estado de Zacatecas un proyecto de Código Civil que no llegó a entrar en vigor, y de igual forma, en el Estado de Veracruz, se expidió el Código Civil de 1868, formulado por Don Juan Fernando de Jesús Corona, puesto en vigor al año siguiente, aunque no pudo estar en vigencia por el estado de guerra con Francia, a causa de su intervención.

2. CODIGO CIVIL DE 1870

Fué publicado el 13 de diciembre del mismo año y puesto en vigor el 1o. de marzo de 1871, para su elaboración los autores siguieron algunos lineamientos contenidos en diversas legislaciones, tales como: el Derecho Romano, Código Francés, Portugués, Austriaco y Holandés, así como del proyecto del Dr. García Goyena del Código Civil Español de 1851.

En este código se reglamenta, en su Título vigésimo, al contrato en estudio y lo define en su artículo 3068 como el contrato por el cual una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto; asimismo establece que podrá hacerse por el tiempo que convenga a los contratantes, que la renta podrá ser en una suma de dinero o cosa equivalente, cierta y determinada y que dicho arrendamiento deb  otorgarse por escrito cuando la renta pasara de trescientos pesos anuales o en escritura pública si el predio fuera rústico y la renta pasara de mil pesos anuales.

Por lo que respecta a los derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario, el primero estaba obligado, aunque no hubiera pacto expreso, a entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; a conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; a no estorbar de alguna manera el uso de la cosa, a menos que sea por reparaciones urgentes o necesarias; a garantizar el uso o goce pacífico de la cosa y a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la misma; de igual manera el arrendatario estaba obligado a pagar la renta en la forma y tiempo convenidos; a responder de los daños que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia; a servirse de la cosa solo para el uso convenido o conforme a la naturaleza de la misma y a no subarrendar la cosa sin el consentimiento del arrendador.

En cuanto a las causas de terminar el arrendamiento, eran las siguientes:

- a) Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por haberse satisfecho el objeto para el que la cosa fué arrendada.
- b) Por convenio expreso
- c) Por nulidad
- d) Por rescisión

Tratándose de arrendamientos por tiempo indeterminado, el Código señalaba que deberían durar tres años a cuyo vencimiento terminarían sin necesidad de previo desalucio.

En cuanto al alquiler o arrendamiento de cosas muebles, se establecía que podían ser objeto de ello todas las cosas muebles no fungibles que estuvieran en el comercio, y si el alquiler fuera de animales en general el arrendador debería entregar al arrendatario los que fueran útiles para el uso a que se destinaran.

De lo señalado anteriormente, observamos que el legislador de 1870 conservó en la definición del contrato de arrendamiento, lo substancial: concesión temporal del uso o goce de una cosa a cambio de un precio cierto y determinado, que no necesariamente debía consistir en dinero; separó al contrato de arrendamiento de bienes muebles e inmuebles, el de transportes y el de servicios, éste último, por considerar un atentado a la dignidad humana llamar alquiler a la prestación de servicios personales, teniendo además en cuenta que tiene mayor similitud con el contrato de mandato, pues en ambos el mandante encarga a otro la ejecución de ciertos actos que no puede o no quiere ejecutar por sí mismo, además, porque en ambos el mandatario contrae obligaciones personales de eficacia. Por esa razón la comisión redactora del Código de 1870 no solo separó al contrato de obra del arrendamiento sino que, considerándolo como cualquier otro, acto lo colocó después del mandato.

Fuera de ello no encontramos grandes diferencias entre el legislador del código de 1870 y de las Siete Partidas.

3. CODIGO CIVIL DE 1884

Fue promulgado el 31 de marzo y entró en vigor el 1.º de junio del mismo año.

Sustituyó al Código Civil de 1870 y no introdujo, respecto al contrato de arrendamiento, sino modificación de mero detalle.

La comisión redactora de este Código Civil estuvo integrada por Don Manuel Yañez, Don José María Lacunza, Don Isidro Montiel y Duarte, Don Rafael Dondé y Don Joaquín Egufá Liz.

Este código expresa fundamentalmente las ideas de individualismo que en materia económica prevalecía en aquella época, e instituye, con base en ello, la propiedad privada, como un derecho absoluto, exclusivista e irrestricto; introdujo la libertad de testar que el Código Civil anterior desconocía y algunos lineamientos relativos a la materia familiar.

Este Código Civil estuvo vigente hasta que se promulgó el Código Civil del 30 de agosto de 1928, puesto en vigor el 10. de octubre de 1932, -- del que hablaremos en el capítulo siguiente.

D) PERIODO POST-REVOLUCIONARIO

Con la Revolución de 1910 y la aparición de la Constitución de 1917, surge un gran cambio en las ideas sociales, económicas y políticas, a partir de esa época y hasta la expedición del Código Civil de 1928, ordenamiento en donde llegan a tener una gran resonancia, rompiendo con la tradición individualista de nuestro derecho y transformando según los lineamientos de la Constitución a la propiedad privada en una propiedad con función social; así encontramos, en la Exposición de Motivos del Código Civil Vigente, la intención de normar las relaciones de los miembros de la sociedad de acuerdo con un criterio de solidaridad y de beneficio común, las ideas y principios que sirvieron de base y de orientación a las reglas dadas por el legislador.

El arrendamiento queda incluido en esa transformación de ideas, aunque por desgracia éstas no llegaron a cristalizar en ninguna norma jurídica, por lo que en esta materia el Código siguió marcado con un sabor individualista.

Pero aún así, durante esta época se dieron en los Estados de la Federación la expedición de leyes inquilinaria para solucionar el problema del arrendamiento, tales como:

1. En el Estado de Yucatán, se dictó la Ley del 7 de enero de 1921 y la Ley del 10 de abril de 1922.
2. En el Estado de Campeche, la Ley del 14 de mayo de 1921.
3. En el estado de Veracruz, la Ley del 7 de julio de 1922, la Ley del 2 de mayo de 1923 y la Ley del 10 de septiembre de 1937.
4. En el Estado de San Luis Potosí la Ley del 29 de Mayo de 1925.
5. En el Estado de Aguascalientes, la Ley del 30 de mayo de 1925.
6. En el Estado de Zacatecas la Ley del 28 de diciembre de 1925.
7. En el Estado de Nayarit, la Ley del 30 de junio de 1926.
8. En el estado de Colima la Ley del 29 de abril de 1932.
9. En el Estado de Tamaulipas, la Ley del 27 de octubre de 1932 y la Ley del 27 de octubre de 1937.

10. En el Estado de Sinaloa, la Ley del 29 de diciembre de 1938.

Posterior al Código de 1928, se dictaron algunos Decretos relativos a la materia del arrendamiento, éstos fueron:

I. Los expedidos por el Poder Ejecutivo en ejercicio de facultades -- extraordinarias, debido a la suspensión de garantías decretada el 2 de junio de 1942 por el mismo Presidente de la República, previa conformidad del Consejo de Ministros y con la aprobación del Congreso de la Unión, en virtud del estado de guerra en que se encontraba México con los del Eje.

1. Decreto del 10 de Julio de 1942, publicado en el Diario Oficial el 24 de julio del mismo año.

Congeló únicamente las rentas, pero no los contratos de arrendamiento de casas o locales destinados a la habitación, equiparando las necesidades de alimentación a los de alojamiento, y no solo declaró nulos sino que prohibió los aumentos de dichas rentas, imponiendo a los infractores multas hasta de doce tantos del aumento del alquiler respectivo, y solo lo autorizaba en caso de mejoras de la propiedad, previa autorización judicial.

Sin embargo, su vigencia fue efímera, pues no se cumplía su objetivo, ya que los contratos no se prorrogaban, se solicitaba la desocupación y -- una vez así se volvían a arrendar los inmuebles y se aumentaban las rentas -- a los nuevos inquilinos.

2. Decreto del 24 de septiembre de 1943.

Continuo con la congelación de rentas, pero expresamente prorrogó los contratos de arrendamiento de locales o casas destinados a la habitación por todo el tiempo de la duración de la guerra, impuso multas a los infractores del Decreto, declaró nulos los aumentos de rentas, suspendió la vigencia de varios artículos del Código Civil, y modifico el artículo 2483-II para exigir ratificación ante autoridad administrativa para dar por terminados por -- mutuo consentimiento los contratos de arrendamiento sujetos a dicho Decreto.

Se publicó en el Diario Oficial el 11 de noviembre de 1943 y tenía -- como objetivo subsanar algunos errores del anterior.

3. Decreto del 5 de enero de 1945.

Adicionó al Decreto del 24 de septiembre de 1943, fue publicado el 20 de enero del mismo año; agregó los arrendamientos de los locales en que de hecho existieran ciertos giros comerciales de diversos artículos de primera necesidad tales como misceláneas, estanquillos, molinos de nixtamal, etc., - además declaró subsistentes los dos Decretos anteriores.

4. Decreto del 13 de agosto de 1945.

Posteriormente se expidió este Decreto publicado en el Diario Oficial el 14 del mismo mes y año, por virtud del cual siguieron vigentes los - Decretos anteriores sobre arrendamiento ya que se prorrogaban por treinta -- días más a partir de la cesación de hostilidades, al igual que el estado de suspensión de garantías individuales, que era el límite de vigencia de di -- chos Decretos.

De esta manera, al concluir la guerra, por Decreto del Congreso de - la Unión del 11 de septiembre de 1945, publicado el 14 del mismo mes y año, se levantó el estado de suspensión de garantías a partir del 10 de septiemb -- re de 1945, pero por Decreto del mismo Congreso de 28 de septiembre de 1945 publicado en el D. O. el 10 de octubre del mismo año, se prorrogó la vigen -- cia de los tres Decretos anteriores y en consecuencia la suspensión de garan -- tías terminaba el 10 de octubre de 1945, pero como adolecía de algunos erro -- res, pues fué publicado con el refrendo exclusivo de la Secretaría de Gober -- nación y por un error inexplicable para la vigencia de los Decretos sobre -- arrendamientos, sin el refrendo del Gobierno del D. F., de acuerdo con el -- artículo 92 Constitucional y 25 de la Ley de Secretarías de Estado, entonces con el objeto de subsanarlos fue publicado nuevamente en el D. O. el 28 de -- diciembre de 1945 con el refrendo de todos los Secretarios de Estado y Jefes de Departamentos, Procurador General de la República y de Justicia del Dis -- trito Federal y el gobierno del D. F., pero de nuevo se cometió un nuevo --- error, al publicarse esta segunda vez, pues no se hicieron las modificacio -- nes pertinentes, tomando en cuenta que hiba a tener validez tres meses des -- pués de su fecha de promulgación; explicándose en esta forma porque el artí -- culo primero establecía que su vigencia era a partir del 10 de octubre y -- con esa misma fecha terminaba la suspensión de garantías, no obstante el --- Decreto había sido publicado el 28 de diciembre de ese año, es decir, se tra

tó de darle vigencia desde tres meses antes de su publicación, lo que fué -- absurdo, por eso no llegó a tener aplicación dicho artículo.

Además, podía observarse otro error en su artículo 7o., el que declaraba vigentes las leyes de arrendamiento de fechas lo. de julio y 19 de octubre de 1942, sin haber ningún Decreto de fecha lo. sino del día 10 de julio.

Por otra parte dejaba sin vigencia la ley del 24 de septiembre de -- 1943 y la ley del 5 de enero de 1945. Este último error fue subsanado por -- Decreto de 28 de diciembre de 1945 publicado en el D. O. el 21 de enero de -- 1946, pues al adicionar el artículo 7o. del Decreto de 28 de septiembre de -- 1945 declaró vigentes los Decretos de 10 de julio de 1942 y 24 de septiembre de 1943 y 5 de enero de 1945, haciendo alusión en forma somera del contenido de éstos.

Corta fue su vigencia pues con fecha 8 de febrero de 1946 se publicó otro Decreto que lo derogó.

Por último solo diremos que tales leyes de emergencia técnicamente no podrían considerarse así, pues con su expedición no se prevenía o remediaba directa o indirectamente la defensa eficaz del territorio, su soberanía y -- dignidad ni las instituciones fundamentales como así lo establecen los artículos 29 y 49 Constitucionales.

II. Los expedidos por el Congreso de la Unión.

1. Decreto del 8 de febrero de 1946, publicado en el D. O. el 11 del mismo mes y año.

Prorrogó los arrendamientos y congeló las rentas de locales para habitación, para talleres familiares u ocupados por trabajadores a domicilio; impuso multas de doce tantos a los aumentos indebidos de estos alquileres y declaró de orden público e irrenunciables sus disposiciones.

Su vigencia era de dos años.

2. Decreto del 30 de diciembre de 1947, publicado el día siguiente.

Repetió las disposiciones del decreto anterior pero con una importante modificación, pues restringió su aplicación a los arrendamientos con rentas no mayores de 300.00 pesos.

Tiene como novedad crear una Comisión integrada por tres personas -- para el estudio del aumento de las rentas por mejoras o cuando se justificara plenamente, de acuerdo con la solvencia económica de los arrendatarios.

3. Decreto del 24 de diciembre de 1948.

En su exposición de motivos prometió que a la mayor brevedad posible se expediría una ley que regulara de manera definitiva a los arrendamientos urbanos, sin que hasta ahora se haya dictado un ordenamiento tal, encontrándose en vigor hasta la fecha dicho decreto.

Conservó en términos generales las disposiciones del Decreto anterior e introdujo importantes modificaciones:

a) Amplió la prórroga de los arrendamientos a toda clase de comercios e industrias, sin ninguna restricción al monto de las rentas, conservándose el límite de 300.00 pesos solo a las casas o locales destinados a la habitación.

b) Exceptuó de la aplicación de este decreto a las casas o locales que el propietario necesitara para habitar o para establecer un comercio o industria de su propiedad, pero bajo ciertas condiciones.

c) Reglamentó las causas de rescisión.

d) Creó nuevas causas de terminación del arrendamiento, como la solicitud de la mayoría de los inquilinos de un inmueble, fundada en causa justificada, para que el arrendador rescindiera el contrato de arrendamiento a otro de los inquilinos del mismo inmueble.

e) Declaró nulos de pleno derecho, los convenios que en alguna forma modificaran el contrato, en contravención a las disposiciones del citado ordenamiento.

Este decreto fué modificado por la Ley del 30 de noviembre de 1951 que expresamente excluyó de la congelación los arrendamientos de locales destinados a cantinas, pulquerías, cabarets, centros de vicio, explotación de juegos permitidos por la ley y salones de espectáculos públicos, como teatros, cinematógrafos y circos.

La vigencia de este ordenamiento hasta la fecha resulta ineficaz e injusto, pues por ejemplo; las rentas congeladas de un edificio no pueden incrementarse, en tanto que aquéllas que no están en esa situación se pueden aumentar libremente, asimismo, los edificios con rentas congeladas han sido prácticamente abandonados por sus propietarios, en cuanto a mejoras, lo que ha traído como consecuencia el deterioro en grado superlativo de tales inmuebles.

CAPITULO TERCERO
REGLAMENTACION

1. EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.

Este ordenamiento entró en vigor el día 10 de octubre de 1932 por -- decreto del 29 de agosto de 1928.

Los miembros de la Comisión redactora de este Código, según la Exposición de Motivos, tomaron en cuenta para su elaboración los problemas de la solidaridad, la función social de la propiedad y el interés social, corrigiendo el exceso de individualismo que imperaba en el Código Civil de 1884.

Las instituciones que reflejan las nuevas tendencias del Código Civil de 1928 son la propiedad, la responsabilidad y el contrato, y dentro de ésta última, respecto del contrato de arrendamiento, entre las reformas introducidas encontramos: la que impone al arrendador la obligación de pagar al inquilino una indemnización fijada por el juez, en cada caso, por las enfermedades que aquél contraiga a consecuencia de las malas condiciones higiénicas en que se encuentre la finca; asimismo, en los arrendamientos que hayan durado mas de cinco años y cuando el arrendatario haya hecho mejoras de importancia en la finca, tiene derecho a que en igualdad de circunstancias se le prefiera a cualquier otro interesado en un nuevo arrendamiento, gozando también del derecho del tanto si el propietario quiere venderla.

Las ideas originales a este respecto han variado con el paso del tiempo y por las necesidades que han surgido, mediante reformas legislativas, -- por lo que se hace necesario un breve estudio de algunos de los artículos -- referentes a nuestra materia de estudio.

Así tenemos que en el Título Sexto denominado "Del arrendamiento". -- en los nueve capítulos que lo integran, se define y reglamenta nuestro contrato de arrendamiento, sus modalidades y especies.

Algunos de estos capítulos ya han sido planteados en los primeros -- aspectos del presente trabajo, por lo que solo nos referiremos brevemente al estudio de los artículos contenidos en el Capítulo Cuarto denominado "Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación", y que a continuación se transcriben y comentan:

"Art. 2448.- Las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cual ---quier estipulación en contrario se tendrá por no puesta".

Es de gran importancia y trascendencia, pues establece que sus disposiciones son de orden público e interés social.

Por lo que creemos importante definir tales conceptos.

Orden Público.- " en un sentido general designa el estado de coexistencia pacífica entre los miembros de una comunidad. Esta idea esta asociada con la noción de paz pública, objetivo específico de las medidas de gobierno y policia" . En un sentido técnico, la dogmática jurídica se refiere al conjunto de instituciones jurídicas que identifican o distinguen el derecho de una comunidad; principios, normas e instituciones que no pueden -- ser alteradas ni por la voluntad de los individuos ni por la aplicación del derecho extranjero". (33)

Interés Social.- " Los intereses sociales tienen relación con el ---bienestar general de los miembros de la sociedad, y entre ellos se pueden -- considerar los siguientes: la paz y el orden, la seguridad jurídica, la enseñanza pública y la conservación de los recursos naturales.

Es distinto del interés jurídico, el cual tiene dos asepciones, que son:

- a) En términos generales, la pretensión que se encuentra reconocida por la ley o normas de derecho, y
- b) En materia procesal, la pretensión que intenta tutelar un derecho subjetivo mediante el ejercicio de la acción jurisdiccional. (34)

(33) INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS: Diccionario Jurídico - Mexicano, Editorial Porrúa S. A., Primera edición, Volúmen VI, México 1985, pág. 165.

(34) Ibidem., Tomo V, pág. 316.

Así también se establece que sus disposiciones son irrenunciables y que cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Consideramos que esta norma constituye una limitación a la voluntad contractual de las partes, ya que el contenido de los contratos o las posibilidades de someterlo a modalidades libremente pactadas escapan de la acción de los particulares.

Y estamos de acuerdo con lo expresado por el Dr. Néstor de buen Lozano al decir, que el "Estado puede actuar de diversas maneras para disminuir el ámbito de la participación privada, pues si el interés es general, señalará atribuciones exclusivas de actuación, eliminando a los particulares como posibles sujetos actuantes y convirtiéndose en monopolizador de la actividad de que se trate. Si el interés es social sustituye el monopolio de la actividad por la tutela quedando un espacio menor de actuación, según las normas estatales van sustituyendo a los convenios privados. A veces por vía de adiciones, reformas o derogación de unas leyes por otras" (15).

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

Consideramos que es una medida adecuada lo establecido por este dispositivo, en cuanto a que obliga a tener una finca urbana destinada a habitación en condiciones de higiene y salubridad, porque aparte de garantizar el derecho a la vivienda digna y decorosa que todos tenemos crea una medida preventiva de mantenimiento de las fincas para que en caso de alguna contingencia (natural o social) no haya una pérdida material excesiva, amen de la humana, por las condiciones de deterioro que pudieran presentarse, con las consecuencias sociales, económicas y jurídicas que ello acarrearía.

Para que una vivienda pueda satisfacer las necesidades de sus moradores debe reunir las siguientes características :

- a) Proteger a sus habitantes en forma permanente y suficiente de agentes externos, tales como el calor, frío, polvo, tormentas y animales.
- b) Ofrecer condiciones de higiene suficientes para reducir las probabilidades de que sus ocupantes contraigan enfermedades .

c) Permitir la privacidad entre sus ocupantes y con respecto a medio exterior.

d) Propiciar la comodidad de sus habitantes, para lo cual debe tener un orden espacial que permita la realización de las actividades domésticas necesarias.

e) Contar con los servicios de drenaje, agua y electricidad.

f) Evitar que afecte la estabilidad del grupo familiar mediante la seguridad de la tenencia.

g) Ser el sitio de habitación de solamente una familia.

Por último, es importante recordar que con fecha 7 de febrero de 1984 apareció en el Diario Oficial la ley General de salud que reglamenta el "Derecho a la Salud" y que estatuye el artículo 4o. constitucional.

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

Este dispositivo garantiza aún más el cumplimiento del artículo anterior, pues además de las sanciones que señala la Ley de Salud nace la acción civil de daños y perjuicios de esos supuestos, a favor del arrendatario.

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

Esta disposición establece otra limitación a la voluntad contractual de las partes, y mas que ello una imposición legal, pues el interés de éstas es rebasada por la ley que pudo haber establecido más años de duración mínima obligatoria para los arrendamientos de fincas urbanas.

Lo anterior ha traído como consecuencia:

a) Una verificación mínima de contratos de arrendamiento debido a la irrenunciabilidad del término o duración del mismo.

b) La celebración de contratos en los que se finje ser de una año cuando en realidad el término es menor, provocándose serios conflictos entre las partes, verbigracia: cuando aprovechándose de esta situación, el arrendador hace a un lado lo convenido con el arrendatario y le exige que

la duración del arrendamiento se prolongue hasta completar un año con el pago correspondiente de renta; o bien, cuando el arrendatario en vez de respetar el convenio de una próxima terminación del arrendamiento (menor de un año) cambia de opinión y aprovechandose de la reforma proroga hasta por dos años más su estancia en la finca sin considerar los daños y perjuicios que pudiera causar al arrendador .

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

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

El hecho de que la renta solo puede pactarse en moneda nacional es sin lugar a dudas un beneficio pero también una limitante más a la voluntad contractual.

Primero, decimos que es un beneficio porque no se expone al arrendatario al pago de una renta que puede aumentar, incluso mes tras mes, por haberse pactado en moneda extranjera, es decir, se le da una cierta estabilidad económica y una seguridad jurídica ante muchos arrendadores que pretenden abusar de la necesidad habitacional de aquéllos. Es importante recordar también que el artículo 80. párrafo lo. de la Ley Monetaria establece que la moneda extranjera no tiene circulación legal en nuestro país.

Segundo, puede ser considerada como una limitante a la voluntad contractual porque daba la característica de irrenunciabilidad, no puede ser posible que se pacte pagar la renta con algún equivalente al dinero, por ejemplo: con cierta cantidad de productos comestibles, el uso de otro local propiedad del arrendatario, etc., porque se opondría al pacto de estipularse siempre en moneda nacional.

Por otra parte, se establece que la renta solo podrá ser incrementada anualmente sin que dicho aumento exceda del 85 por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año en que el contrato se prorrogue o renueve.

Así tenemos, que el único motivo jurídico para que haya un incremento en la renta es el transcurso del tiempo, es decir, el de una anualidad, no se requiere que puedan existir mejoras en el inmueble ni ninguna otra circunstancia.

Esta medida a nuestro parecer es un tanto incongruente en virtud de-

que en tenía el salario mínimo general se fija por una Comisión tripartita en la que intervienen los trabajadores, el gobierno y los patrones y en la que no participan ni arrendadores ni arrendatarios, además de que ahora a este concepto estará encasillada la renta de inmuebles a los futuros aumentos sean mínimos o desorbitados, al igual que multitud de normas encadenadas al salario mínimo.

Por lo que respecta a la manera de calcular el incremento a la renta de inmuebles destinados a casa habitación es necesario que contemos con los siguientes datos:

a) El salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en el día en que se celebró el contrato de arrendamiento.

b) El salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en el día en que el contrato se renueva o se prorrogue.

c) El incremento porcentual anual que tuvo el salario mínimo general del Distrito Federal en el año en el que el contrato estuvo vigente y que se puede obtener con los dos datos anteriores.

d) El aumento máximo, en porcentaje, que está permitido conforme al artículo 2448 D y, que se puede obtener si al incremento anterior se le aplica el 85 por ciento señalado por la Ley.

e) El porcentaje obtenido se aplicará, a su vez, el monto de la renta que se haya pactado en el contrato que se pretende renovar o prorrogar para obtener el nuevo precio.

De acuerdo con la Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México, el procedimiento para calcular este incremento se sintetiza en la siguiente fórmula:

"Salario mínimo general
vigente en el D. F. en
la fecha en que el con-
trato se renueva o se
prorrogue.

$$- X 100 = X (85\%) = X$$

Monto de la
renta pactada en el con-
trato.

Salario mínimo general
vigente en el D.F. en
la fecha en que se ce-
lebró el contrato.

En donde:

X= al incremento porcentual anual que tuvo el salario mínimo general en el Distrito Federal en el año en que el contrato se renueve o se prorrogue.

Y= al 85 por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal" (36) .

El procedimiento anterior, nos parece en principio un poco complejo para poder ser manejado por las partes en el arrendamiento, las cuales en muchas ocasiones no tienen una preparación académica que les permita calcular acertada y legalmente este incremento, lo que dará origen a que la renta así incrementada sea en beneficio de una parte y en perjuicio de la otra, sin que puedan - repetimos - por ignorancia saber si es justo o no.

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

El arrendatario no esta obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el mueble objeto del contrato. "

En el párrafo primero de éste artículo se establece el derecho del arrendador a exigir el pago de todas y cada una de las mensualidades de renta, y derecho del arrendatario a pagarlos en los plazos convenidos o en el plazo legal.

En el párrafo segundo nos encontramos con que el inquilino no esta obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la finca, lo que consideramos otra limitación a la voluntad contractual, pues si por ejemplo; las partes quisieran convenir en celebrar un contrato de arrendamiento con la condición, dentro del término del mismo, de que el arrendatario no ocupe la finca por una determinado tiempo debido a la realización de mejoras y a cuenta del pago de algunas rentas, esto no sería posible dada la irrenunciabilidad de estas disposiciones.

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

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones :

(36) Revista de la Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México, Editorial Gráfica Siglo XXI, Volúmen XXVIII, Número 326, México, 1988, pág. 1720.

I.- Nombres del arrendador y el arrendatario.

II.- La ubicación del inmueble.

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

IV.- El monto de la renta.

V.- La garantía, en su caso.

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

VII.- El término del contrato.

VIII.- Las obligaciones que el arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley. "

Las disposiciones de este artículo se parecen mucho a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley Federal del Trabajo, que indican que la falta de contrato o escrito en que consten las condiciones de trabajo no privan al trabajador de sus derechos, pues se imputará al patrón a falta de esa formalidad.

Hay que hacer notar, también, que al incertarse en la norma el verbo " debe " existe la obligación de otorgar un contrato escrito, asimismo señalado en el artículo 2,406 del Código Civil Vigente, pues de no existir dicho contrato podría aducirse inexistencia, nulidad o falta de contrato, y en otros casos siempre es necesario el contrato para probar lo pactado.

Por lo que respecta a las fracciones:

La fracción III impone la necesidad de verificar una descripción detallada del inmueble, sus instalaciones y accesorios.

La fracción IV obliga a que se haga mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado, lo cual es causa principal de estas reformas, pues de no ser ese el objeto inaplicables serían las mismas.

La fracción VIII posibilita el que las partes puedan contraer obligaciones adicionales siempre y cuando no vayan contra la naturaleza del contrato de acuerdo con lo señalado en el artículo 2448 del citado ordenamiento.

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

El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado -

y la entrega de la copia del contrato.

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

De la lectura del párrafo primero de este artículo, se desprende que no hay términos ni coerción para quien no entregue el contrato registrado; tampoco nada impide que el arrendador al firmarse el contrato y aun sin registrar entregue una copia del mismo al arrendatario, incluso para evitar - que conforme al mismo precepto éste le demande la entrega y registro del --trato.

Asimismo, como la Ley no obliga a que una vez firmado el contrato se entregue y sin registrar una copia al arrendatario, puede suceder que el - arrendador se niegue a entregarla al solicitarla aquél pues la letra del --- artículo claramente dice "una vez cumplido este requisito, se refiere al - registro, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato", y - arrendamiento y conforme a el haya pagado la primera renta e incluso dado - una suma de dinero en depósito, y por razones de seguridad exija al arrendador la entrega de la copia puede no recibirla porque - como ya se anotó - es potestativo para el arrendador desprenderse o no de uno de los ejempla - res.

A este respecto, se anota que hubiera sido conveniente que la ley -- obligue al arrendador a entregar una copia simple o registrada por razones - de seguridad, sin perjuicio de que en cierto tiempo entregara una constan - cia del registro.

Por lo que se refiere al párrafo segundo, respecto a la acción para demandar el registro y la entrega, no hay que olvidar que deberá hacerse - inicialmente ante la Procuraduría Federal del Consumidor, de Acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59, fracción VIII, inciso f) de esa ley, en rela - ción con los artículos 57 bis y 59 bis de la misma, y no ante los tribuna - les, y ya agotada esa instancia entonces demandar ante los Juzgados de -- Arrendamiento Inmobiliario.

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

Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concu - bina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derecho y obligaciones de éste,

en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas -- que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo."

De la lectura al artículo anterior se desprende que en otro tipo de -- de contratos existe la posibilidad de que éstos terminen con la muerte de -- cualquiera de las partes, en éste (el de arrendamiento) no, pues ahora solamente puede rescindirse o terminarse conforme a los motivos establecidos -- por la propia ley, o sea conforme al capítulo IX, artículos 2484 al 2496 del Código Civil.

También, con esta disposición se permite la continuidad del contrato por medio de la subrogación, siempre y cuando las personas que gozan de este beneficio hubieran habitado realmente el inmueble en vida del arrendatario.-- Así, se protege no solo al cónyuge sino incluso hasta la concubina, a los -- hijos y se hace extensivo a los ascendientes en línea consanguínea sin indicar grado.

Por eso, para evitar posibles problemas sería conveniente indicar en -- el propio contrato los nombres de las personas que van a habitar la finca y que pudieran ser consideradas como probables beneficiarias en este supuesto a fin de que a la muerte del arrendatario no se incremente el número de -- ellos, exceptuando desde luego la llegada de nuevos hijos, los que adquirirían este derecho.

Afortunadamente la última parte de este artículo establece que que-- dan fuera de este privilegio de subrogación los subarrendadores, cesiona-- rios, etc.

Respecto de lo anterior, es interesante hacer referencia a lo que -- señale el Dr. Néstor de buen Lozano: "...el artículo 2448 H, otorga a los familiares un derecho pero no les impone una obligación" (37).

Lo que en nuestra opinión sería teóricamente digno de análisis dada la irregularidad de las normas de este capítulo, que se entiende es para -- ambas partes.

" Art. 2448 I.- Para los efectos de este capítulo el arrendatario, -- si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igual -- dad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrenda--

miento del inmueble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada."

Este artículo instituye un derecho de preferencia al señalar que el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tiene derecho a -- que en igualdad de condiciones se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble, con lo que debe suponerse que solo será en el -- caso de que concluyera el arrendamiento por fenecer su término, es decir, -- solo por la causa señalada en el artículo 2483 fracción I del Código Civil.

Por lo que se refiere al derecho del tanto que se otorga a el arrendatario para el caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada, no obstante de ser una incongruencia jurídica regulado en este tipo de contrato, por la razones que se asientan en el siguiente dispositivo, es necesario que tanto los arrendadores y los notarios deban acatar las disposiciones que lo consagran por ser parte de la Ley vigente, pues no es válido el argumento de que por no ser un auténtico derecho del tanto no hay por que hacerlo.

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

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

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

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitante al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador solo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

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

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

VI. La compra-venta y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios --

incurrirán en responsabilidad en los términos de la Ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

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

Este artículo establece las bases a las que se sujeta el derecho del -- tanto en este contrato, y que son las siguientes:

a) El propietario debe dar aviso al arrendatario en forma indubitable, de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, circunstancias y --- características de la compraventa.

b) Los arrendatarios gozan del plazo de quince días para notificar al propietario, también en forma indubitable, su voluntad de ejercitar su derecho del tanto en los términos de la oferta, de no hacerlo precluye su derecho.

c) Los notarios deben cerciorarse del cumplimiento de esas disposiciones previamente a la autorización de la escritura de compraventa.

d) La compraventa y su escrituración realizadas en contravención a lo dispuesto en este precepto serán nulas de pleno derecho, y los notarios incurrirán en las sanciones que determina la Ley de Notariado. Esta acción de nulidad prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tenga conocimiento de la celebración del contrato.

Dada la importancia de este derecho, antes de comentarlo es necesario definirlo, y al respecto el Lic. Miguel Angel Zamora Valencia Dice: " El derecho del tanto es la posibilidad jurídica que le da la Ley a un propietario, para adquirir, en igualdad de circunstancias, respecto de cualquier tercero, la parte indivisa del bien sobre el que recae la propiedad, que pretende vender otro copropietario. " (38)

Así tenemos, entonces, que este derecho se caracteriza porque es recíproco, en sí mismo, es decir, quien es deudor del derecho por pretender vender a un tercero su parte alícuota, puede ser en cualquier momento acreedor del mismo derecho, si otro copropietario es el que pretende enajenar. Además el derecho del tanto se da entre personas que son titulares de iguales o similares derechos respecto del objeto sobre el que recae y nunca debe otorgarse técnicamente entre personas que no tengan entre sí esa categoría, es decir, el derecho del tanto solo debe otorgarse a quien tenga un derecho real --

sobre el bien que se pretenda vender.

Con el derecho del tanto se tiende a evitar conflictos entre los titulares de los derechos patrimoniales que la Ley estima más importantes como son los derechos reales y específicamente el de propiedad y usufructo y aquellos que por su trascendencia social y económica podrían equiparse a ellos, como es el caso de los herederos y socios.

Cuando el legislador proyecta este derecho al campo de los derechos personales, como sería en el contrato que nos ocupa, esta desnaturalizando la figura y originando la posibilidad de problemas; verbigracia: Habrá contratos en que se mencione artificiosamente un uso distinto del real de habitación, que se interponga una persona de confianza que funja como arrendatario para utilizar la figura del subarriendo, que se entregue al arrendatario al momento de firmarse el contrato una carta sin fecha en que manifieste haber recibido la notificación del arrendador de su deseo de vender la finca y no es su voluntad comprarla, y hasta podría suceder también, que el propietario dé al inquilino una cierta cantidad de dinero para que le firme una carta así, todo ello con el propósito de frustrar el derecho del tanto.

Respecto de la fracción I, una vez que el propietario y el tercero se hayan puesto de acuerdo en todos los aspectos para realizar la compraventa del inmueble, se debe notificar al arrendatario los términos o pormenores de la operación para darle oportunidad de que ejercite su derecho del tanto. -- Dicha notificación deberá hacerse en forma indubitable.

No obstante, que una notificación hecha ante dos testigos podría considerarse, por analogía del contenido de los artículos 1292 y 2080 del Código Civil, como indubitable, sería mas conveniente para darle seguridad a la operación que se notificara por vía judicial o por vía notarial, pues de esta manera, en caso de incumplimiento de cualquiera de ellos, si además va firmado de conformidad por el tercero, se podría exigir el cumplimiento forzoso demandando el otorgamiento y firme del instrumento notarial de compra venta y el pago de daños y perjuicios.

Es importante señalar que si un contrato de arrendamiento se celebra cuando el inmueble ya pertenece a varios en copropiedad y uno de ellos desea vender su parte alcuota a otro copropietario o a un tercero, se considera con base en el artículo que se comenta, fracción I, que no tiene por que notificarse al arrendatario esa operación, pues a nuestro entender éste no goza del derecho del tanto, ya que la norma dispone claramente que solo

será en el caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada y no partes alícuotas de la misma .

Con este argumento también podría cometerse un fraude a la Ley, por ejemplo, cuando un arrendador, dueño de la totalidad de un inmueble arrendado para casa habitación, vende un parte alícuota del mismo a un tercero y después de un tiempo le enajena lo que le resta de la primera operación, - pasando así por alto el derecho del tanto del arrendatario, aunque bien no podría ser una simulación la operación que celebrara con posterioridad a la primera.

Respecto de la fracción II, como la notificación que hace el arrendador al arrendatario es una propuesta seria y formal, y por tanto perfecta y plenamente válida para la celebración de un contrato de compraventa, en el momento en el que el arrendatario la acepte sin condiciones debe notificársele en forma indubitable al arrendador, y en caso de no ser así, en su momento, puede notificarlo o comparecer ante el notario, no para renunciar a su derecho del tanto (es irrenunciable), sino para manifestar que recibió la notificación fehacientemente pero que no era su deseo hacer uso del derecho concedido.

Por otro lado, es necesario comentar que no se señala procedimiento alguno para dilucidar quien tiene este derecho cuando varios arrendatarios aceptan la oferta, aunque se considera que la venta se perfeccionó con el primero que haya aceptado y notificado indubitablemente dicha aceptación y haya cumplido con presentarse a pagar en igualdad de circunstancias, respecto a lo convenido con el tercero , el día y hora señalados para la terminación y concertación del contrato.

Respecto de la fracción III, podemos decir, que de acuerdo con lo que establece, el arrendatario podrá demandar, si cumplió en forma y términos -- con la notificación de aceptación, el otorgamiento del contrato de compra - venta con base en la primera notificación, ya que el arrendador debe sostener su oferta por el plazo señalado en la Ley, pues si el plazo convencional señalado en una oferta, obliga al oferente a sostenerla en los términos del artículo 1804 del ordenamiento ya citado, con mayor razón el plazo legal de quince días que establece este dispositivo, tanto porque se trata de un imperativo de la Ley, como porque esa Ley, por disposición expresa es de -- orden público. Y es que es lo mismo retractarse de la oferta, que variar sus términos originales, siendo ambas posibilidades ilícitas, porque si se acep-

tara que el propietario pudiera modificar los términos de la oferta dentro del plazo estipulado antes de recibir la notificación del inquilino en el sentido de aceptar hacer uso de su derecho del tanto, se estaría permitiendo una inseguridad jurídica y una falta de seriedad, pues en esas condiciones podría el arrendador notificar un número indefinido de propuestas y crear una gran confusión al arrendatario, además de hacer nugatorio el plazo legal de quince días.

Respecto de la fracción V, si los notario no la acatan antes de la escrituración de un contrato de compraventa se arriesgan a incurrir en responsabilidad y hacerse acreedores a la suspensión temporal de su oficio (un año), además de exponer al comprador a que no se le registre su escritura por no haberse cumplido los requisitos del derecho del tanto, y mas aún, arriesga al comprador a que posteriormente se declare la nulidad de la compra que hizo por la misma razón.

Por último, respecto de la fracción VI, hay que recordar que en los términos del artículo 2448 del Código Civil las disposiciones relacionadas con el arrendamiento de inmuebles para casa habitación son de orden público, y por tanto una contravención a esas normas sería un hecho ilícito que originaría su nulidad absoluta y la responsabilidad de los daños y perjuicios.

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

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

Es pertinente hacer notar, que el primer párrafo de esta disposición es exactamente igual al primer párrafo del artículo 2450 del mismo ordenamiento, lo cual demuestra una falta de cuidado por parte del legislador.

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

El legislador a través de este artículo impuso la obligación de transcribir íntegras las disposiciones del capítulo IV en todo contrato de arrendamiento para habitación, es decir, se tendrán que repetir 17 artículos, del 2448 al 2452, aún cuando como ya vimos- algunos se repitan.

"Art. 2449.- El arrendador que no haga las obras que ordene el Departamento de Salubridad Pública como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los in-

quilinos sufran por esa causa."

"Art. 2451.- No puede renunciarse anticipadamente el derecho de cobrar la indemnización que concede el artículo 2449."

Estos dos artículos, están relacionados con el 2448 A y 2448 B del mismo ordenamiento legal, que también se refieren a la obligación que tiene el arrendador de dar una vivienda en arrendamiento que reúna las condiciones mínimas de higiene y seguridad para sus habitantes, pues en caso de contravenir lo anterior será responsable de los daños y perjuicios ocasionados.

"Art. 2450.- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la Ley para que sea fiador.

Si la renta no excede de veinticinco pesos mensuales es potestativo para el arrendatario dar fianza o substituir esa garantía con el depósito de un mes de renta."

Como ya se dijo anteriormente, el primer párrafo de este artículo es igual al primer párrafo del artículo 2448 K, que se refiere a la obligación que tiene el arrendador de aceptar como fiador a cualquier persona que reúna los requisitos establecidos por la Ley, sin consideraciones de otra especie.

"Art. 2452.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas, también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos".

Este dispositivo, se relaciona con el artículo 2448 E del mismo ordenamiento legal, mismo que ya se comentó en su oportunidad.

2. LAS ULTIMAS REFORMAS LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

Abordar este tema, resulta indispensable dentro del estudio del arrendamiento, por la importancia que reviste y aunque no haremos una exposición exhaustiva, pues no son todas las que existen actualmente, sí tratamos de --mencionar las que mas inquietud causaron en nosotros por interesar a los --- fines del presente trabajo.

Así tenemos, que después del Decreto del 24 de diciembre de 1948, que congeló las rentas de locales destinados a la habitación, vigente todavía, -- encontramos otro de vital importancia por ser el que rige los arrendamientos para habitación actualmente, y que apareció en el Diario Oficial el día 7 -- de febrero de 1985, en el cual se señalan una serie de reformas a las disposiciones legales en materia de arrendamientos inmobiliarios, en que se hace patente la afectación de la cada vez más restringida voluntad contractual.

En virtud de ellas, se modificaron diversos cuerpos legales:

- . Código Civil vigente para el Distrito Federal.
 - . Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
 - . Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común para el Distrito federal.
 - . Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
 - . Ley Federal de la Vivienda.
 - . Ley Federal de Protección al Consumidor.
 - . Ley del Notariado para el Distrito Federal.
 - . Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
 - . Ley de Obras Públicas.
 - . Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para -- el Distrito Federal.
 - . Ley del Impuesto sobre la Renta, y
 - . Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal de 1985.
- Las principales novedades aparecían en las reformas y adiciones al -- Código Civil, pues a ese efecto se incorporaron nuevos artículos, bajo la -- misma numeración pero con letras identificadores con un número común: 2448, al capítulo IV, del Título Sexto, Libro Cuarto, Segunda Parte, que se refiere en especial a los arrendamientos urbanos. Los nuevos artículos corren de la letra "A" a la letra "L" y se adiciona también, con una nueva fracción --

IV el artículo 3042 relativo a los actos inscribibles en el Registro Público de la propiedad.

En lo sustancial las reformas puntualizan lo siguiente:

a) Naturaleza pública y de interés social de las disposiciones relativas al arrendamiento y como consecuencia, su irrenunciabilidad y la nulidad, se entiende que absoluta (se tendrá por no puesta), de las estipulaciones en contrario.

b) Prohibición de dar en arrendamiento localidades que no reúnan las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley de la materia.

c) Duración mínima de todo contrato de arrendamiento de finas urbanas destinadas a habitación, de un año forzoso para ambas partes, prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

d) Estipulación de la renta en moneda nacional.

e) Control de los aumentos de renta que no podrán exceder 85 por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo del Distrito Federal en el año calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

f) Contenido necesario del contrato de arrendamiento.

g) Registro del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Distrito Federal.

h) Supervivencia del contrato de arrendamiento a sus celebrantes y subrogación en los derechos del arrendatario en beneficio del cónyuge, concubina, hijos, ascendientes en línea consanguínea o por afinidad, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

i) Derecho de preferencia en favor del arrendatario, para la celebración de un nuevo contrato.

j) Derecho del tanto a favor del arrendatario si el propietario pone a la venta la finca arrendada.

k) Nulidad de la venta hecha en contravención del derecho del tanto y responsabilidad de los notarios que hubieren intervenido en la operación.

l) Incorporación necesaria a los contratos de arrendamiento de las nuevas disposiciones legales mediante su transcripción íntegra.

ll) Prohibición de inscribir en el Registro Público de la Propiedad las escrituras hechas en contravención del derecho del tanto.

Por otra parte, es necesario indicar que la anterior reforma contie-

ne algunos errores técnicos y de imprecisión en el lenguaje, que pudieran haberse evitado y que han ocasionado situaciones adversas para el arrendador y el arrendatario y un grave problema político y económico, y que se pretendieron corregir con las 32 " Fe de erratas " del Diario Oficial del 29 de marzo de 1985 y la aclaración a la misma " Fe de erratas " del Diario Oficial del 10. de abril del mismo año.

Posteriormente se publica el 26 de febrero de 1985 en el Diario Oficial, El acuerdo de distribución de expedientes de litigio de los Juzgados De Arrendamiento Inmobiliario .

Con fecha 4 de septiembre de 1985, aparece en el Diario Oficial un Decreto que establece los estímulos fiscales para fomentar la construcción de vivienda destinada al arrendamiento, y que, entre otras cosas, establece:

a) Terner por objeto el otorgar estímulos fiscales para fomentar la construcción de vivienda destinada al arrendamiento e incrementar con ello su disponibilidad, en cualquier parte del territorio nacional.

b) Ser sujetos de estos estímulos las personas físicas o morales de nacionalidad mexicana que inviertan en la construcción de viviendas destinadas exclusivamente para arrendamiento.

c) El otorgamiento de éstos solo cuando la vivienda reúna los requisitos de ser nueva y que su edificación se haya iniciado a partir del 10. de enero de 1985, estar destinada al arrendamiento para habitación por un período que no deberá ser inferior de cinco años debiendo celebrarse el primer contrato en un plazo no mayor de seis meses contados a partir de que se termine la construcción del inmueble y, estar incluida en un proyecto de construcción no menor de 10 viviendas destinadas al arrendamiento y en un mismo predio.

El día 10 de septiembre de 1985, también encontramos que se publica en el Diario Oficial el Acuerdo del Procurador Federal del Consumidor que crea las Direcciones Generales de Arrendamiento Inmobiliario.

Asimismo, el día lunes 26 de agosto del mismo año, aparece en el Diario Oficial el Acuerdo que en el marco del Programa de Simplificación Administrativa, establece el procedimiento de justipreciaciones de renta para continuar la ocupación de un inmueble, y en el que se señalaba que las justipreciaciones de renta que se solicitaron a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales por parte de las Dependencias y Entidades de la Admi-

nistración Pública Federal, en su carácter de arrendatarias, para continuar ocupando un inmueble, serían atendidas conforme al procedimiento señalado en este Acuerdo.

Con fecha 13 de enero de 1986, se publica en el Diario Oficial un -- decreto por virtud del cual se ampliaba el plazo otorgado por el Decreto de 7 de febrero de 19865, de un año, para la constitución del régimen de propiedad en condominio, pues en su artículo 11 se establecía que el régimen de propiedad en condominio sobre los inmuebles que se encontraran arrendados para vivienda y los anexos comerciales que se encontraran en dichos inmuebles podría constituirse siempre y cuando el destino de los mismos fuera preponderantemente el de vivienda, y que además, hubieran estado sujetos a un contrato de arrendamiento por lo menos durante los últimos cuatro años. Más adelante ampliaba el plazo para terminar los trámites hasta el 30 de noviembre de 1988.

Por último, en el mes de noviembre de 1987, se publica en el Diario Oficial un Decreto por medio del cual se crea un fondo destinado a inquilinos de renta congelada preferentemente, con el fin de pudieran adquirir estos inmuebles en propiedad.

Finalmente, diremos con respecto a lo expuesto en este tema, haciendo una breve reflexión, que a nuestro parecer la mayor parte de las reformas enunciadas son inadecuadas a la realidad económica, social y política que prevalece actualmente en nuestro país, por lo que es de vital importancia que el Derecho, en especial nuestra legislación sobre el arrendamiento, se vaya adaptando a las necesidades sociales de la época y busque realmente el bien común, a través del equilibrio jurídico entre las partes y sujetos que regula, porque de no ser así podría llegar a ser inoperante.

CAPITULO CUARTO
ANANLISIS CRITICO DE LA LEGISLACION SOBRE EL
ARRENDAMIENTO EN MEXICO
1. PROBLEMATICA JURIDICA

Tradicionalmente se ha mantenido un mala imagen del propietario de -- inmuebles en arrendamiento, sin considerar que se trata de un inversionista que arriesga su capital en una actividad que actualmente resulta poco productiva, y bajo ese falso criterio, el inquilino cuenta con excesivo proteccionismo jurídico, imponiéndose obligaciones desiguales para las partes, produciéndose así un desequilibrio jurídico, como se expone a continuación:

El pago fijo de la renta durante doce meses libera al arrendatario de sufrir los efectos de la cambiante situación económica. Por lo contrario el arrendador. Por lo contrario el arrendador debe absorber los incrementos inflacionarios de costos y gastos de operación que no pueden ser previstos con certeza, mientras que solo puede acrecentar la renta en un 85 por ciento de los aumentos del salario mínimo al finalizar el contrato anual, quedando -- además, estos incrementos, muy por debajo de la inflación.

Con frecuencia hay retrasos en el pago puntual de las rentas, por lo que el inquilino aprovecha muchas veces esta demora para obtener, por ejemplo, un rendimiento bancario de los recursos destinados al pago de la renta. Esta situación afecta financieramente al arrendador, quien se ve cons--treñido a cumplir oportunamente con sus obligaciones fiscales, con sus gastos y con los compromisos de diversa índole (hipoteca, gastos de manteni -- miento, sueldos y salarios, servicios, etc.,) puesto que de no estar en -- posibilidades de cumplir oportunamente con los mismos, las erogaciones au--mentan, ya debe cubrir los intereses moratorios, las multas y sanciones que en su caso aplican los acreedores o las autoridades.

Debe tomarse en cuenta también que por las reformas a la Legislación Civil, la Procuraduría Federal del Consumidor ha venido interpretando erró--neamente lo relativo al incremento en el monto de la renta al vencer la -- anualidad, ya que por un lado el texto de la Ley permite tomar en cuenta -- los incrementos al salario mínimo general, durante la vigencia de la rela -- ción contractual; empero, la dependencia mencionada solo acepta el que se -- produce en enero de cada año, por lo que este criterio crea conflictos -- entre arrendador y arrendatario.

Por otra parte, en toda relación contractual hay obligaciones y derechos para ambas partes, así por ejemplo, al arrendador le compete realizar las reparaciones que requiera su propiedad y debe corresponder al arrendatario mantener en buen estado la vivienda que ocupa. Esta situación no se presenta en la realidad porque el inquilino no tiene interés en ello y pretende que todo gasto corra a cargo del arrendador, quien solo lleva a cabo el mantenimiento indispensable, ya que carece de recursos adicionales para hacer gastos mayores.

Asimismo, se considera erróneamente que la actividad del arrendador solo consiste en obtener el producto de su inversión, la renta, pero no es así, ya que el arrendador tiene que realizar una serie de gestiones y cumplir con obligaciones como por ejemplo, hacer trámites, declaraciones y manifestaciones periódicas ante diversas dependencias gubernamentales, como la Secretaría de Hacienda, Secretaría del Trabajo, Secretaría de Salubridad y Asistencia, el Departamento del Distrito Federal, entre otras; pagar oportunamente los impuestos y servicios que origina la propiedad (ISR, predial, agua, energía eléctrica, teléfono, etc.) pues, si no cumple en su debido tiempo con todo ello, provoca la imposición de medidas de apremio o recargos que representan un precio económico mayor para el propietario.

Además deben cumplirse diversas obligaciones como redactar contratos de arrendamiento, investigar la solvencia de inquilinos y fiadores, obtener el pago puntual de las rentas, realizar los pagos de hipotecas y primas de seguros. También hay compromisos con profesionales para la administración y la contabilidad del inmueble, así como con otros particulares para el mantenimiento y operación del mismo.

No hay que olvidar, también, que cuando surgen diferencias entre el arrendador y arrendatario, se hacen necesario acudir ante los tribunales competentes para dirimir las y esta situación exige que se contraten profesionales en la materia, como una erogación que no estaba contemplada originalmente y que acarrea una fuerte afectación económica.

En este rubro se destaca las reformas a la Legislación Civil y a la Ley Federal de Protección al Consumidor, principalmente las que se publicaron en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985, que establece los aspectos siguientes:

Las disposiciones del Código Civil son de orden público e interés --

social, por tanto son irrenunciables, y por ello queda eliminada la voluntad de las partes para pactar libremente las condiciones del contrato de arrendamiento.

Por lo que se refiere a la duración del contrato de arrendamiento habitacional, se precisa que no podrá ser menor a un año y además se otorga la acción al arrendamiento de exigir la prórroga hasta por dos años más, con un incremento anual del 85 por ciento del registrado en el salario mínimo. Como se obserba, la relación contractual puede tener una duración de por lo menos tres años, lo que constituye una verdadera carga o gravámen al inmueble porque incide en su valor y limita la posibilidad de su comercialización, restándole atractivo como alternativa de inversión.

Cuando se trata de una vivienda de interés social, el arrendatario puede optar por otorgar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta; esta situación desvirtúa la figura del fiador como elemento de apoyo y seguridad para el propietario. Mientras permanezca esta situación, continuará el desestímulo para la vivienda de interés social para arrendamiento, porque en la práctica esta es una medida limitativa que determina que no se hagan nuevas inversiones de viviendas de interés social.

En el ámbito procesal se crearon 15 Juzgados del arrendamiento inmobiliario y se fijaron nuevas disposiciones sobre el desarrollo del litigio. Los 15 Juzgados mencionados representan el 35 por ciento del total de Juzgados Civiles que originalmente estaban destinados a la impartición de justicia en esta materia. Por ello, los tribunales inmobiliarios resultan insuficientes, tomando en consideración la dimensión de la ciudad de México y el número de juicios que se han generado, por lo que rápidamente se ha dado una saturación de trabajo, lentitud y desviaciones en la impartición de justicia. En un segundo aspecto se creó una audiencia conciliatoria antes de iniciar el procedimiento contencioso, ante la Procuraduría Federal del Consumidor, a la que se otorgan facultades para intervenir en el Distrito Federal. Como órgano de representación, vigilancia y protección de los derechos del arrendatario, y demás, ante el tribunal respectivo, existiendo así duplicidad en la función conciliatoria.

También, a este respecto creemos necesario hacer un breve comentario a las disposiciones del Título Decimosexto Bis, que se refieren a las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habita---

ción, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y que en seguida anotamos.

Art. 957.- Dispone una distribución competencial, resultante de las reformas ya analizadas en el capítulo tercero de este trabajo.

Art. 958.- Impone la necesidad de presentar un documento (el contrato de arrendamiento) como condición para dar curso a la acción, y aún - cuando no lo indique, es necesario acompañar también la constancia que --- acredite haber agotado el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

Art. 959.- Se refiere a la segunda audiencia conciliatoria, la que se realiza en el Juzgado de Arrendamiento Inmobiliario respectivo.

Art. 960.- Obliga al apoderado o representante a acreditar las facultades expresas para transigir o conciliarse en la audiencia respectiva.

Art. 961.- Da solo una oportunidad al actor para estar presente en la audiencia de conciliación, ya que de no hacerlo se le tendrá por desistido de su demanda.

Art. 962.- Si el arrendatario no contesta la demanda o la reconvencción se entenderá como negados los hechos en uno y otro caso.

Art. 963.- Se advierte una sanción grave en contra del oferente de la prueba, cuando indiquen un domicilio incorrecto - inexacto, sin perjuicio de que se denuncie la falsedad resultante.

El tercer párrafo contiene la posibilidad de que el juez, cuando no se presenten los testigos ni peritos, declare bajo su responsabilidad, la deserción de una u otra prueba.

Art. 964.- Establece que las pruebas se desahogarán en la audiencia en el orden que el juez determine, atento a su estado de preparación.

Art. 965.- Establece que los incidentes no suspenderán el procedimiento, por lo que no serán de previo y especial pronunciamiento, aún cuando se prevea que la resolución incidental deberá pronunciarse precisamente en la audiencia incidental.

Art. 966 y 967.- Señalan que la sentencia definitiva será apelable en ambos efectos y las demás resoluciones lo serán solo en el efecto devolutivo. Dicha apelación deberá interponerse en la forma y términos que previene el mismo Código de Procedimientos Civiles.

Art. 968.- En la misma forma clásica de otros Códigos, estipula la aplicación en forma supletoria, dentro del mismo "todo lo no previsto", de

las reglas generales del propio Código en cuanto no se opongan a las disposiciones de este Título.

Ante este panorama de disposiciones jurídicas sustantivas, el arrendador que acude a los Tribunales a defender sus derechos se enfrenta a la lenta impartición de justicia, puesto que las instancias que se deben agotar -- son variadas y complejas, lo que implica tiempos prolongados para su solución. Por ello es frecuente encontrar situaciones en las que el propietario se aviene a las pretensiones del inquilino, prefiriendo de esta manera sacrificar sus intereses por ahorrar tiempo, ya que de no ser así, el perjuicio económico resulta mayor.

En términos generales, se ha podido afirmar que el lapso transcurrido entre la comparecencia ante la Procuraduría Federal del Consumidor y la sentencia en el juicio de Amparo, es de 49 meses, cálculo que resulta sumamente conservador, pues se conocen litigios con antigüedad mayor a los 5 años.

Por otra parte, entre las disposiciones jurídicas dictadas en torno a la vivienda para arrendamiento que han generado el problema habitacional, pueden señalarse los decretos de congelación de rentas, expedidos en los años 1942-1945, cuyo propósito era evitar la especulación inmobiliaria durante la Segunda Guerra Mundial. Atendiendo a múltiples razones de carácter socio-económico y político, estos decretos fueron prorrogados en la etapa de 1946 a 1948 y su beneficio se hizo extensivo a los locales comerciales e industriales. Sin dejar de reconocer que en su momento estas medidas fueron oportunas, saludables y de innegable beneficio social, tal situación de privilegio y seguridad para unos cuantos, actualmente representa un alto costo social, económico y urbano para el resto de la población, pues mantener por más de 40 años la congelación de rentas y la prórroga fortuita de los contratos ha provocado fenómenos adversos que debilitan la inversión en este rubro y acentúan la escasez de oferta. La congelación parcial limita el producto de la renta y disminuye el valor del inmueble, al impedir que se disponga del el.

Es evidente que hay una disminución considerable en el ingreso que perciben los propietarios de inmuebles afectados de congelación total o parcial de rentas, pues se produce imposibilidad para sufragar los gastos de mantenimiento, lo que conduce al deterioro paulatino y constante de los inmuebles poniendo en peligro a los inquilinos tal y como se observó en los sismos ocurridos en septiembre de 1985. Además, se limita la captación del

erario público en aquellas zonas que cuenten con este tipo de inmuebles, cu
yos requerimientos de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos han
ido en aumento.

2. PROBLEMATICA POLITICA

Actualmente, existe poco apoyo por parte de las autoridades del Estado para satisfacer adecuadamente las necesidades de vivienda de los sectores de bajos ingresos, asimismo, para estratos medios bajos hay una multiplicidad de organismos cuya coordinación es insuficiente.

Por otra parte, no se ha comprendido la importancia económica y social que representa la vivienda, por lo que se le otorga baja prioridad en la Planeación Global, sobre todo en el medio rural.

También, es importante que las personas de estratos socioeconómicos muy bajos, que son las que mas requieren de habitación, no son sujetos de crédito ante ninguna institución bancaria, pues los sistemas de financiamiento bancarios están destinados a grupos de ingresos superiores al salario mínimo, con tasas de interés excesivamente altas.

Desafortunadamente, esta situación no es nueva sino que data de años atrás, sin que haya podido corregirse o por lo menos aminorarse este problema a pesar de que a través de todo ese tiempo se hayan aplicado diversas políticas estatales y se hayan creado diversas instituciones e instrumentos para combatirlo.

En efecto, a partir de la promulgación de la Constitución de 1917, se crea la base jurídica de lo que denominamos "derecho a la vivienda", pero estableciéndose exclusivamente para la clase trabajadora, lo que ya ha cambiado, pues ahora corresponde a todos los ciudadanos y en especial a las personas con menor poder adquisitivo.

En 1925 se inició la acción del sector público para dotar de vivienda a sus trabajadores, al ponerse en marcha, dentro de la Dirección de Pensiones Civiles, el programa de crédito y construcción de vivienda para empleados federales. En 1960 esta Dirección se transformó en Instituto de Seguridad u Servicios Sociales de los trabajadores del Estado, descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio; la ley que lo reguló desde entonces, entre otras, estableció como prestación créditos para la adquisición de propiedad de casas o terrenos para la construcción de habitaciones fami--

liares del trabajador, así como arrendamiento de habitaciones económicas pertenecientes al Instituto. Y en 1972 se creó el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste).

Por otra parte, en 1933 el Banobras comenzó a financiar obras de vivienda, para lo que creó dentro de ese organismo el Fondo de las Habitaciones Populares.

A partir de abril de 1981 se modificaron las bases de organización y operación de ese Fondo mediante la constitución del Fideicomiso del Fondo de las Habitaciones Populares.

En 1934 el Departamento del Distrito Federal inicia también la construcción de vivienda popular. En 1970 se forma la Dirección de Habitaciones Populares del DDF, la que a partir de 1977 pasó a formar parte de la Comisión de Desarrollo Urbano del DDF. (Codeur).

Dos decenios después, 1946, de que el DDF empezara la construcción de vivienda popular, comenzaron a surgir otras manifestaciones de interés por este tipo de vivienda; en 1953 el Instituto Mexicano del Seguro Social dio principio a la construcción de vivienda para renta a sus derecho-habientes, aunque solo construyó 10 600 viviendas, pues en 1962 abandonó dicha actividad.

En 1948, cabe señalar al Decreto de Congelación de Rentas, cuya vigencia y consecuencias ya han sido estudiadas anteriormente, y que pudo haber sido derogado durante el régimen del presidente Adolfo Ruíz Cortines, en el año de 1954 si no hubiera intervenido el Ejecutivo en forma subrepticia, para evitar que la Tercera Sala de la Suprema Corte aprobara un proyecto de fallo que de acuerdo con el tope máximo legal establecido para la duración de los arrendamientos destinados a la habitación pretendía se dieran por terminados los contratos de arrendamiento congelados que ha esa fecha hubieran ya estado en vigor los diez años de la duración legal máxima.

En 1954 se creó el Instituto Nacional de la Vivienda, que posteriormente por Ley de febrero de 1970 se transformó en el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y la Vivienda Rural (Indeco), el cual desapareció a fines de 1981, pero tenía como finalidad resolver el problema de la vivienda de los estratos socioeconómicos mas bajos, aunque para atender aproximadamente 60 por ciento de la población contaba con un presupuesto equivalente a menos del 5 por ciento de la suma de otros fondos de vivienda.

En 1955 se inició la construcción de viviendas para militares por medio de Pensiones Militares, que en 1973 se transformó en el Fondo de Vivienda Militar (Fovimi) y en el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas de México (ISSFAM), organismos que se avocan tanto a la construcción de viviendas para alquiler como para venta.

Asimismo, algunos otros organismos también empezaron a construir vivien--

das para sus empleados, tal es el caso de Pemex, que en 1958 inició y ha continuado programas de construcción de viviendas.

En 1963 el gobierno federal puso en práctica lo que se llamó el Programa - Financiero de la Vivienda de Interés Social, que ante la realidad de que los recursos del Estado eran insuficientes para satisfacer las necesidades de habitación de un gran porcentaje de la población, utilizaba parte de los ahorros del público captados por diversas Instituciones y los complementaba con otros gubernamentales para atender con mayor capacidad y proporción la demanda existente de la vivienda.

Esa inversión se destinaba a un sector de la población de ingresos reducidos, pero suficientes para cubrir las amortizaciones con que pagaría su vivienda en plazos adecuados. Dicha vivienda se dice que era de interés social porque es aquella cuyo precio o valor se encontraba dentro de los límites establecidos por el Banco de México S.A. estimando que no resultara onerosa al presupuesto familiar y que proporcionara alojamiento con los requisitos mínimos de seguridad, higiene y decoro.

Este programa actuaba en dos ámbitos:

- a) VIS.- Vivienda de interés social para atender medianos y bajos ingresos.
- b) VAIM.- Vivienda de interés social para acreditados de ingresos mínimos.

Para la adecuada utilización de estos recursos financieros y el logro del Programa, la antes Secretaría de Hacienda y Crédito Público constituyó en el Banco de México S.A. (ahora Banco Nacional de México Sociedad Nacional de Crédito) un fideicomiso que se denominó Fondo de Operación y Descuento Bancario a la vivienda -- (Fovi), que entre otras, tenía como finalidad promover la construcción o mejoras de viviendas de interés social en forma coordinada con los objetivos previstos en el Plan Nacional de Desarrollo Urbano y el Programa Nacional de Vivienda, otorgar apoyo financiero a las Instituciones de Crédito complementando sus recursos y proporcionando asesoría técnica para la preparación y realización de los programas de vivienda.

Paralelo a la constitución del Fovi también se constituyó otro fideicomiso en el Banco de México S.A. denominado Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda de Interés Social (Foga) con el objeto de compensar a las Instituciones de Crédito los costos de los créditos que otorgaban para este tipo de viviendas y darles una mayor garantía en la operación de dichos créditos .

Es decir, ambos fideicomisos tenían como objetivo y función aprobar y garan

tizar inversiones de la banca privada en viviendas de interés social, a partir de un encaje legal establecido por el gobierno federal, aunque cabe aclarar que quienes tenían acceso a este tipo de financiamiento debían tener ingresos suficientes para garantizar ese empréstito, sin exceder de un múltiplo de salario mínimo.

A partir del 10. de febrero de 1980 y con el propósito de permitir a los promotores y constructores una recuperación adecuada de sus inversiones a través de la determinación de valores de venta congruentes con la situación económica vigente, se estableció un sistema de fijación trimestral de valores vinculados a los movimientos que registraba el índice nacional del costo de edificación de la vivienda de interés social, que elaboraba el Banco de México S.A., quien daba a conocer trimestralmente los valores máximos vigentes para cada una de las zonas y para cada tipo de viviendas, así como los ingresos máximos de los adquirentes.

Por otra parte, cabe señalar que las Instituciones de Crédito otorgaban -- dos tipos de crédito:

a) Individuales.- Destinados para la adquisición, construcción o mejoras de vivienda tanto unifamiliares como duplex o formando parte de edificios multifamiliares a personas que fueran a habitarlas con su familia.

b) Los llamados puente.- Aquellos que se otorgaban a promotores o constructores para la construcción o mejora de viviendas; en el primer caso podría incluir la urbanización respectiva.

En 1969 el Fideicomiso para la construcción de casas de la Industria azucarera inicia un programa de construcción de vivienda para sus trabajadores.

En 1972 se crea el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores (Infonavit, con el que se conjugaron los intereses de los sectores público, privado y de los trabajadores para la construcción de sus viviendas, -- pues dicho organismo tiene como objetivo organizar y administrar los recursos -- del Fondo Nacional de la Vivienda, establecer y operar con sistemas de financiamiento que permitan a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para la adquisición en propiedad de habitaciones, construcción, reparación, ampliación y mejoramiento de sus habitaciones; así como el pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores.

Es interesante recordar, que por estas fechas, el entonces Presidente -- Luis Echeverría hizo una declaración en la que dijo que la inversión en bienes inmuebles para renta no era productivo para el país, y a partir de ello el gobierno siguió una política fuertemente impositiva y trató de desviar las inver-

ciones destinadas a este ramo de la economía para canalizarla a otros que el gobierno juzgaba más provechosos. Sin embargo, puede decirse que con la creación de la Dirección de Habitación Popular del D. F., del Indeco El Infonavit, el Fovissste, el Fovimi y el ISSFAM se dió un gran impulso a los esfuerzos por tratar de reducir la insuficiencia de vivienda.

En diciembre de 1979 se aprobó el Programa Nacional de Vivienda (PNV) en el cual el gobierno federal establece un manto general para su acción en la materia, así como las bases de coordinación con los gobiernos estatales y municipales y con los sectores social y privado. Se señala también, que -- las dependencias y entidades de la administración pública federal deberán -- tomar en cuenta lo dispuesto en dicho programa al definir y ejecutar las acciones y proyectos de inversión que incidan en la vivienda.

En septiembre de 1981, el Ejecutivo Federal expidió, como un mecanismo secundario pero de gran importancia, un Decreto que estableció los estímulos fiscales para fomentar la construcción de viviendas de interés social, -- tanto para uso propio como para arrendamiento. asimismo, limita los estímulos fiscales a los programas de vivienda de interés social que desarrollan -- Infonavit, Fovissste, Indeco, Foga y Foví.

A partir del 1985 se aprobaron estímulos fiscales destinados a la --- construcción de vivienda para el arrendamiento aplicables a personas físicas y morales.

el 7 de febrero de 1985, por medio de un decreto del Congreso de la -- Unión, se autoriza la constitución de un Régimen de Propiedad en Condominio para los inmuebles actualmente arrendados, sin necesidad de obtener declaratoria, licencias, autorizaciones o permisos de construcción urbanos y de salubridad a que se refiere el artículo 4o. de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal sin embargo, no -- se produjeron mayores resultados dado en largo período que requirieron las -- autoridades para estructurar una mecánica de aplicación y los lamentables -- sucesos de septiembre de 1985, por lo que practicamente estas medidas se -- vieron reducidas en su efecto pues su vigencia estaba limitada al ocho de -- febrero de 1986, lo que trajo como consecuencia que el 14 de mayo del mismo año el Departamento del Distrito Federal publicara un nuevo instructivo para la constitución del regimen de propiedad en condominio en inmuebles arrendados para habitación, en el cual se modifican criterios anterior, pues se re-

duce de 5 a 4 años el tiempo mínimo que debió estar arrendado el inmueble y se habre la posibilidad de convertir a condominio los anexos comerciales del mismo.

Finalmente, apuntaremos que el problema de la vivienda es tan complejo que para poder incidir en el es necesario implantar soluciones ambiciosas y decididas, pues de otra forma, la propia gente seguirá resolviendo su necesidad de habitación de la forma y los elementos que tenga a su alcance, que -- como ya se ha visto, se traduce en viviendas totalmente inadecuadas y provoca un crecimiento desordenado de las ciudades, que a mediano plazo, se traducen -- en problemas urbanos de gravedad creciente, cuya solución requiere de muchos -- mas recursos que los necesarios en un momento dado para un programa adecuado-- de vivienda.

También, es importante hacer notar que las diferentes políticas gubernamentales hasta la fecha no han sido las adecuadas, ya que existe cada vez menor interés para construir habitaciones destinadas al arrendamiento, por ejemplo, -- durante el primer bimestre de 1985 se expidieron apenas 973 licencias de cons-- trucción habitacional en todo el Distrito Federal, para una población de más de 18 millones (9 esta cifra incluye todo tipo de habitación: casas propias y de-- partamentos en condominio, pero ninguna para arrendamiento).

Puesto que la crisis económica que está padeciendo el país ha bajado el ingreso per cápita de la clase media y baja de la población, la única solución -- para evitar fuertes tensiones en las zonas urbanas será dar aliciente a la iniciativa privada para la construcción de viviendas en arrendamiento, que durante los últimos años han tendido a desaparecer. Las medidas que se requieren son im postergables si se quiere evitar que las grandes masas de población recurran a -- los asentamientos irregulares.

3. PROBLEMATICA ECONOMICA

La actividad del arrendamiento de vivienda para habitación no es ajena al impacto del proceso inflacionario que se ha presentado en los últimos años en -- nuestro país, ya que éste afecta fuertemente los costos de operación de dichos -- inmuebles, incrementos que no pueden ser previstos con certeza y que generalmente no van de acuerdo con la utilidad reportada al arrendador.

Lo anterior se señala en virtud de que normalmente se piensa que el empresario que invierte en viviendas para renta, solo debe preocuparse por cobrar -- oportunamente al inquilino la ocupación del inmueble, olvidándose que esta actividad representa gastos de administración, mantenimiento y todos los relativos al trámite y juicios que en su caso se promuevan ante las autoridades.

Y es debido a ello, entre otras causas, que el inversionista privado está poco dispuesto por lo general a involucrarse en la inversión en viviendas para -- renta, solo debe preocuparse por cobrar oportunamente al inquilino la ocupación -- del inmueble, olvidándose que ésta actividad representa gastos de administra -- ción, mantenimiento y todos los relativos al trámite y juicios que en su caso se promuevan ante las autoridades.

Y es debido a ellos, entre otras causas, que el inversionista privado es -- ta poco dispuesto por lo general a involucrarse en la inversión en viviendas de arrendamiento sin descartar que uno de los factores principales serían las nue -- vas disposiciones de orden fiscal que lo han desalentado por el monto de los gra -- vámenes, el bajo rendimiento de la habitación y excesivo proteccionismo de parte del gobierno a los arrendatarios de los inmuebles.

Al respecto, es importante anotar, que como lo señala la Ley de Hacienda -- del Departamento del Distrito Federal, el impuesto predial tiene por objeto gra -- var la propiedad o posesión de inmuebles en la Ciudad de México, que no siempre ha sido de la misma forma, y en este sentido podemos señalar que la Legislación vigente hasta el año de 1982 establecía dos bases para el cálculo del impuesto.

- a) El valor catastral cuando el predio no era objeto de arrendamiento,
- b) La renta que generaba o era susceptible de producir un predio arrenda -- do total o parcialmente.

En el primer caso, se requería la intervención de un perito para llevar a cabo la valuación catastral respectiva mediante la visita directa al inmueble, con el fin de conocer las características particulares de cada predio (superficie del terreno y construcción), antigüedad, ubicación, condiciones materiales, etc.)

En el segundo caso, se tomaba en cuenta la renta manifestada por el propietario y se consideraba la facultad de la Tesorería para el ordenar la valuación de las rentas, cuando a su juicio existiera simulación y evasión fiscal.

Cuando en 1983 entro en vigor la Ley de Hacienda actual cambiaron los mecanismos para determinar el impuesto predial quedando de la siguiente manera:

a).- A los inmuebles ubicados por su propietario se aplica el valor catastral que se obtiene de separar el valor del terreno y de las construcciones y de aplicar los factores de ajuste que señalaba el Congreso de la Unión. La Tesorería tiene la facultad de aplicar valores unitarios de tierra y construcción para las distintas zonas de Distrito Federal.

b).- Cuando los inmuebles son arrendados, la autoridad tiene facultad de tomar en cuenta el valor mas alto que resulte de las rentas de un bimestre multiplicadas por el factor de 38.47 y el valor catastral del inmueble que determinen las autoridades fiscales.

Pero, la situación se ve fuertemente afectada a partir de 1986, cuando se fijaron los nuevos valores catastrales que incrementan automáticamente el monto del impuesto predial, haciendo cada vez menos atractivo invertir en el campo del arrendamiento.

Por otra parte, respecto al Impuesto sobre la Renta, es interesante señalar que cuando el año de 1964, se abandono el sistema cedula del Impuesto sobre la Renta, se fijaron nuevas bases para la acumulación de los ingresos derivados del arrendamiento.

A traves del tiempo, éste nuevo sistema para la aplicación del Impuesto, ha permitido al arrendador deducir de sus ingresos acumulables un porcentaje fijo que comprende sus gastos.

En la actualidad, el contribuyente puede optar por deducir los gastos comprobados o el 50% de sus ingresos como deducción sin comprobación.

Si bien es cierto, que la deducción de 50% fija de los ingresos del contribuyente permite abarcar sus gastos de operación también lo es que la reciente modificación de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, en lo relativo al Impuesto Predial puede afectar a los arrendadores cuando es desproporcionada ya que entonces estos podran obter por deducir gastos comprobados y ello daría lugar a una menor recaudación del Fisco Federal.

Como se puede observar, hay una contradicción entre la Legislación Fiscal Federal, que permite una deducción adecuada a los gastos a los que se enfrenta la actividad inmobiliaria, y la Legislación Fiscal Local que viene a gravar desproporcionadamente al arrendador mediante los incrementos en el Impuesto Predial. El hecho de que el arrendador obtenga otros ingresos acumulables, afecta la tasa final a cubrir y en algunos casos hay financiamiento al Fisco a través de los pagos provisionales efectuados.

Debe tenerse siempre presente que antes de la década de los años setentas, la Ley del Impuesto sobre la Renta, no gravaba los ingresos derivados del arrendamiento. Podría suponerse a primera vista, que el sacrificio fiscal que representaría para la Federación una medida de ésta índole, esa excesiva. Pero no es así, ya que, de conformidad con los datos de que se disponen acerca de la recaudación en materia del Impuesto sobre la Renta correspondiente al año de 1982, de una recaudación total de 446,325 millones de pesos, solo 2,792, o sea el 0.6% corresponde a impuestos por arrendamiento, y, en general por otorgar el uso temporal de inmuebles.

Lo anterior, tiene una repercusión enorme en el Sector de los Inversionistas, que cuando toman en cuenta la acumulación que va a la cabeza de su ingreso total anual percibido ante una tasa progresiva del Impuesto sobre la Renta, no se deciden a efectuar sus inversiones en este rubro, al lado de otras diversas inversiones en las que se ofrecen el mismo producto a una amplia gama de ahorradores (CETES, Petrobonos, Acciones, Metales, etc.,) una vivienda en renta es pues, poco productiva.

Las inversiones alternas -que ya anotamos- normalmente ofrecen rendimientos libres de impuestos o predeterminables además de que las autoridades mediante estímulos y tratamientos fiscales especiales apoyan, y en donde las tasas de interés que se ofrecen, han alcanzado hasta 149% anual, mientras que la vivienda en alquiler tiene gastos administrativos y de mantenimiento que no tienen otras inversiones. Además el ingreso que producen es acumulable y puede llegar a estar gravado fuertemente, en función de su monto y otros ingresos acumulables.

Esta situación hace mas evidente la peculiar posición de desventaja que ha guardado la inversión en vivienda.

Por ello, el inversionista particular prefiere, por ser de mayor conveniencia, emplear su capital en otro tipo de proyectos cuyos atractivos económicos son mayores y entrañan un riesgo menor. Debe subrayarse, entonces, que es no solo conveniente sino necesario que el Gobierno revise su política fiscal y jurídica al respecto, a fin de que la iniciativa privada vuelva a considerar interesante invertir en proyectos habitacionales y no tenga que deshacerse de sus inversiones en arrendamiento e inclinarse a otras, que en última instancia podría ser la de llevar su dinero al extranjero provocando con ello una fuga de capitales.

Se trata de encontrar soluciones que sean beneficiosas para los tres sectores interesados: El Gobierno, El Arrendatario y El Propietario de un Inmueble.

. . . PROBLEMATICA SOCIAL

Las conclusiones a que se han llegado despues de múltiples estudios sobre el crecimiento demográfico en relación con el problema habitacional son sumamente desalentadoras, pues el porvenir de éste último en nuestro país es obscuro y la solución del mismo es una de las más apremiantes de nuestro tiempo. Pues de acuerdo con los datos del Consejo Nacional de Población, nuestro país cuenta actualmente con un total de 80.1 millones de habitantes y vivimos un intenso proceso de urbanización, pues los flujos migratorios se dirigen principalmente a los centros mas desarrollados, como son las áreas metropolitanas de México, Guadalajara y Monterrey; asimismo, es necesario hacer notar que el Distrito Federal, continua siendo el principal eje del sistema demografico nacional, pues aquí residen casi dieciocho millones de personas, que representan el 23% de nuestra población total con un ritmo de crecimiento del 3.5% anual, además debe tomarse en cuenta que aproximadamente que el 63% de la población total del país es menor de los 25 años; y si analizamos las cifras publicadas por el Tercer Informe de Gobierno de la actual Administración (1985) nos daremos cuenta que el INFONAVIT construye en promedio sólo 68,000 viviendas anuales en toda la Republica Mexicana.

Si a ésto aunamos que una importante porción de la población esta imposibilitada para acceder a una vivienda en propiedad, ya que existe una gran demanda por encima de sus posibilidades economicas debido a los altos costos de los terrenos y de los materiales para la construcción, a la que debe agregarse la situación economica en la que se encuentra nuestro país, lo que dificulta la obtención de créditos, entonces nos daremos cuenta de la urgencia que tiene de unir los esfuerzos del gobierno y la iniciativa privada, pues sólo de tal unión pueden hacer la posibilidad de solución a éste problema.

Como una alternativa a ésta situación, se encuentra la denominada habitación transitoria, es decir, aquella destinada a cubrir la necesidad inmediata de los demandantes de una vivienda, mediante el pago de la renta, con la posibilidad a futuro, cuando sus condicio-

nes economicas lo permitan, de adquirirla en propiedad.

Sin embargo, resulta alarmante la abstención en la inversión de bienes inmuebles, por parte del Sector Privado debido a que los estímulos en la materia son insuficientes y porque tradicionalmente se ha deformado la imagen del propietario de inmuebles en arrendamiento.

En un estudio realizado por la Cámara Nacional de Comercio en 1986, se encontro que las causas por las que la vivienda en arrendamiento tiende a desaparecer son:

1. Bajo rendimiento de la inversión inmobiliaria frente a otras alternativas de inversión.
2. Excesiva carga fiscal.
3. Situación jurídica desfavorable al inversionista en relación al inquilino.
4. Complejidad en el cumplimiento del enorme número de disposiciones y reglamentos que regulan la actividad inmobiliaria.

Es entonces, importante conciderar lo anterior porque creemos que la vivienda transitoria es necesaria en nuestro país, ahora que la escases de vivienda ha adoptado perfiles criticos, ya que su principal importancia radica en que esta intimamente vinculada con la capacidad economica de la población, ya que grandes sectores de ingresos medios y bajos no pueden obtener una vivienda.

Entre otros factores que hacen mas complejo este problema, podemos decir que en los últimos años ha decaído notablemente la construcción de viviendas en arrendamiento, ya que el número de licencias expedidas para tal efecto es prácticamente nulo.

Además el hecho de que una gran cantidad de inmuebles en arrendamiento cambien su régimen al de propiedad en condominio agrava todavía más el problema de escases y reduce la poca oferta existente pues el primero puede satisfacer mejor la necesidad de ocupación de varias familias, en tanto que el condominio en propiedad sólo satisface la necesidad habitacional de un menor número de familias.

•Otro factor que influye en el problema es la crisis económica los sismos ocurridos en septiembre de 1985, así como la expropiación de múltiples inmuebles en arrendamiento convertidos en condominios vecinales.

Por otra parte, en relación con la existencia de Decretos vinculados a la congelación de rentas expedidos entre 1942 y 1945 con el fin de evitar la especulación inmobiliaria durante la segunda guerra mundial y que siguen vigentes, éstos han causado paulatinamente el debilitamiento de la inversión en este rubro, y por tanto, la escases en la oferta de vivienda en arrendamiento.

Es asimismo 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 mejoras por parte de sus propietarios. También es evidente que esta inadecuada medida es, en cierto modo, culpable de la pérdida de edificios sufridos en 1985.

Solo por razones políticas se mantiene hoy todavía en vigor éste ordenamiento, mismo que en su exposición de motivos anuncio que su vigencia sería provisional o transitoria en tanto se expedía una ley definitiva que regulara la relaciones entre arrendadores y arrendatarios de fincas urbanas.

Si en 1942, con la congelación de rentas se aplicó un concepto erróneo de protección a las clases sociales economicamente debiles, debemos evitar errores similares que puedan condenar a un gran número de habitantes a carecer de vivienda.

En efecto, a raíz de los macrosismos ocurridos en 1985, se expropiaron un gran número de predios, encontrandose la mayoría de ellos en el régimen de renta congelada, así se redujo considerablemente el número de inmuebles en ésta situación. En noviembre pasado, mediante otro Decreto, se creo un fondo destinado a inquilinos de renta congelada preferentemente con el fin de que pudieran adquirir éstos inmuebles en propiedad.

También a partir de 1985, se aprobaron estímulos fiscales destinados a la construcción de vivienda para arrendamiento, aplicable a personas físicas y a personas morales.

Por todo lo anteriormente expuesto es evidente la pronta participación conjunta de los Sectores Público y Privado con el fin de auspiciar su intervención en los mercados inmobiliarios y de la tierra para habitación.

También deben emprenderse acciones que apoyen la construcción de vivienda de renta atractiva para el inversionista y se deben controlar los alquileres en función de un porcentaje socialmente aceptable, para que éste sea más útil.

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

PRIMERO.-Al contrato de arrendamiento no solo lo regula el Derecho Civil, sino también otras áreas del ámbito jurídico.

SEGUNDO. El arrendamiento no fué conocido en la Legislación precortesiana.

TERCERO. La institución de la locación surge en Roma hasta después de las Guerras Púnicas, cuando se originan el "coenaculum", en virtud del cual una de las partes daba alojamiento a otra, aunque posteriormente en éste se comprendieron varias relaciones contractuales.

CUARTO. Este contrato, en la Legislación Mexicana de la Epoca Colonial se encontró previsto en las disposiciones del título VIII de la Quinta de las Siete Partidas formadas por orden de Don Alfonso X El Sabio.

QUINTO. El contrato de arrendamiento ha sido regulado por las Siete - Partidas, el Código Civil de 1870, el Código Civil de 1884 y el Código Civil actual, sucesivamente .

SEXTO. No debe olvidarse que las reformas del Código Civil contenidas en el Decreto publicado en el Diario Oficial del 7 de febrero de 1985 se hicieron en forma atropellada, de ahí que existan en esta materia muchos errores y lagunas, como es la regulación del derecho del tanto, porque violan -- los principios aceptados tradicionalmente por nuestra legislación.

SEPTIMO.- Con la inclusión del derecho del tanto en esta materia se -- induce a los propietario de bienes inmuebles a no darlos en arrendamiento -- para habitación y a no construir con ese fin, o a exigir a los arrendata -- rios exorbitantes garantías y seguridades que protejan al arrendador al máxi -- mo.

OCTAVO. Los procedimientos y las normas que regulan este contrato -- son desconocidos para la generalidad de los habitantes y los tecnicismos -- excesivos son un obstáculo para una mejor seguridad jurídica.

NOVENO. La decadencia del contrato de arrendamiento resulta evidente, en cierta manera porque el contenido del contrato o la posibilidad de someterlo a modalidades libremente pactadas escapan de la acción de los -- particulares y se tienen que someter a las estipuladas por la Ley.

DECIMO. Las disposiciones que regulan la materia de arrendamiento, como el Código Civil Vigente para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, imponen obligaciones desiguales a las partes con tratantes, ya que tienden a sobreproteger al inquilino.

DECIMO PRIMERO. Es necesario revisar las disposiciones jurídicas al respecto, a fin de que arrendador y arrendatario tengan derechos y obligaciones equivalentes. Es también necesario derogar la conciliación previa - en los Juzgados Civiles, dejando que solamente la Procuraduría Federal del Consumidor sea responsable de esa tramitación legal, evitando así la dupli cación del acto en los juzgados.

DECIMO SEGUNDO. Con el propósito de satisfacer la demanda de jui--- cios es necesario destinar un mayor número de juzgados civiles a la resolu ción de problemas inmobiliarios y crear las medidas de simplificación para agilizar esta resolución.

DECIMO TERCERO. El Decreto que prorroga los contratos de arrenda -- miento y congela el precio de los alquileres, de fecha 24 de diciembre de 1948 actualmente en vigor, lejos de haber resuelto el problema de arrendam -- ientos de inmuebles lo ha agravado y prolongado.

DECIMO CUARTO. Hay que canalizar los suficientes recursos presu -- puestales para el fomento de la vivienda, pues debe lograrse que las medi -- das que dicten las diversas dependencias estén de acuerdo con las políti -- cas establecidas y procuren el concurre de la iniciativa privada, para que se incremente el flujo de recursos hacia tal actividad.

DECIMO QUINTO. Es necesario crear un mecanismo para determinar el -- monto del impuesto predial de acuerdo con la situación del inmueble, toman -- en cuenta que hay rentas congeladas, asuntos en litigio y un contro de los incrementos de las mismas. Lo anterior tiene por objeto evitar que el mon --

to del impuesto predial que se paga afecte la rentabilidad y, por tanto, influyan en el problema de escases de vivienda.

DECIMO SEXTO. La inversión de vivienda transitoria tiene una posición de desventaja frente a otras posibilidades de inversión. actualmente su rendimiento neto anual es inferior a los porcentajes que ofrecen dichas posibilidades.

DECIMO SEPTIMO. Es conveniente revisar y fortalecer las políticas y -- programas de vivienda y crear las medidas necesarias que permitan resolver el problema de su insuficiencia.

DECIMO OCTAVO. Una gran parte de la población no puede contar con una vivienda, ya que hay una creciente demanda contra un nulo crecimiento de la oferta., además, la oferta esta por encima de sus posibilidades económicas -- debido a los elevados costos de construcción, y a las restricciones del crédito hipotecario.

DECIMO NOVENO. La mayoría de la población se ve obligada a acudir a -- formas de vivienda cuya característica común es la de no reunir las condiciones mínimas de habitabilidad socialmente determinadas. En las grandes ciudades estas formas son las vecindades, las ciudades perdidas, las colonias proletarias y las colonias de paracaidistas.

VIGESIMO. Una conciliación de intereses del Gobierno, Arrendatario y -- Propietario es necesaria para encontrar una solución que beneficie a grandes masas humanas. No es difícil darse cuenta de que lo que en un principio es -- un problema de carácter habitacional, considerado dentro del terreno urbanístico y sociológico, puede convertirse en un problema de índole política.

VIGESIMO PRIMERO. Una vez expuesto el análisis de los problemas que hay en torno a la vivienda para arrendamiento, es urgente que gobernantes, legisladores y autoridades competentes realicen una revisión del paquete de medidas y disposiciones jurídicas, hacendarias y financieras sobre la materia, -- pues tal revisión permitirá cambiar de actitud respecto a la importancia de -- la vivienda transitoria, todo ello con la finalidad de que las presentes y -- futuras generaciones tengan acceso a este bien.

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

ARREDONDO MUÑOZLEDO BENJAMIN

Historia Universal Moderna y Contemporánea.

Editorial Porrúa S. A.

Decimocuarta edición

México, 1974.

BUEN LOZANO NESTOR DE

La Decadencia del Contrato.

Editorial Porrúa S. A.

Segunda edición

México, 1986.

ESQUIVEL OBREGON TORIBIO

Apuntes para la Historia del Derecho en México.

Editorial Porrúa S. A.

Tomo I.

Primera edición

México, 1861.

GUERRA AGUILERA JOSE CARLOS

Todo lo que debe conocerse sobre las Reformas Legislativas de 1985, en materia de Arrendamiento.

Editorial Pac, S. A. de V. C.

Segunda edición

México D. F., 1985.

MARGADANT S. GUILLERMO F.

Derecho Romano.

Editorial Esfinge S. A.

Décima edición

México, 1981.

- MENDIETA Y NUÑEZ LUCIO
El Problema Agrario de México.
Editorial Porrúa, S. A.
Decimocuarta edición
México, 1977
- ORTIZ URQUIDI RAUL
Derecho Civil
Editorial Porrúa, S. A.
Segunda edición
México, 1982.
- ORTIZ URQUIDI RAUL
Oaxaca, Cuna de la Codificación Iberoamericana.
Editorial Porrúa S. A.
Primera edición
México, 1974.
- PADILLA JOSE R.
Sinópsis de Amparo.
Editorial Cárdenas
Segunda edición
México, 1978.
- PRECIADO HERNANDEZ RAFAEL
Lecciones de Filosofía del Derecho.
Editorial Dirección General de Publicaciones
Segunda edición
México, 1984.
- ROJINA VILLEGAS RAFAEL
Compendio de Derecho Civil.
Editorial Porrúa S. A.
Novena edición
México, 1976.
- SANCHEZ MEDAL RAMON
De los Contratos Civiles.
Editorial Porrúa S. A.
Cuarta edición
México, 1978.

SOTO ALVAREZ CLEMENTE

derecho y Nociones de Derecho Civil
Editorial LIMUSA
Segunda edición
México, 1981.

TRUEBA BUENFIL FERNANDO

En torno a la Vivienda de Interés Social
Revista de la Asociación Nacional del --
Notariado Mexicano A. C.
Año XXV
Número 86
Marzo de 1981.

ZAMORA VALENCIA MIGUEL ANGEL

El Derecho del Tanto de los Arrendatarios
de Casa Habitación y la Intervención Nota
rial
Revista de la Asociación Nacional del No-
tariado Mexicano A. C.
Año XXXI
Número 96
Junio de 1987.

DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

ECHEGARAY EDUARDO

Diccionario General Etimológico de la --
Lengua Española.
Editorial Alvarez Hermanos Impresores
Tomo Primero
Primera edición
Madrid, 1887.

ESCRICHE JOAQUIN

Diccionario Razonado de Legislación y Ju-
risprudencia,
Tomo 1
Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor
Primera edición
México, 1979.

GARCIA ROQUE .
Primer Diccionario General
Etimológico de la Lengua Española
Editorial Establecimiento Tipográfico de
Alvarez Hermanos
Tomo Primero
Primera edición
Madrid, 1880.

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA
Diccionario de la Lengua Española
Editorial Talleres Gráficos Espasa-Calpe
S. A.
Madrid, 1970.

ROBB LOUIS ADAMS
Diccionario de Términos Legales.
Editorial LIMUSA
Decimoprimer edición
México, 1980.

ENCICLOPEDIA
Enciclopedia Jurídica OMEBA
Editorial Driskill S. A.
Buenos Aires, 1979.

LEGISLACION CONSULTADA

Código Civil Español.
Código Civil Francés.
Código Civil para el Distrito Federal.
Código de Comercio de 1887.
Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal
Ley Federal de Vivienda
Ley Federal del Trabajo

OTROS DOCUMENTOS

COPLAMAR
Necesidades Esenciales en México

Situación Actual y Perspectiva al año 2000.

Volúmen III

Vivienda

Editorial Siglo XXI

Segunda edición

México D.F., 1983.

REVISTA DE LA CAMARA NACIONAL
DE COMERCIO DE LA CIUDAD DE -
MEXICO.

COMERCIO

Volúmen XXVIII

Número 326

Editorial Gráfica Siglo XXI, S.A.

Enero de 1988.

ANDRE MOUSSALI

¿Solución en la Vivienda?

El Financiero

Página 7

27 de enero

México, 1986.

ANDRE MOUSSALI

Plan de rescate.

El Financiero

Página 4

7 de febrero

México, 1986.