

24.72

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

E. N. E. P. ACATLAN
FACULTAD DE DERECHO



**“ANALISIS SOCIO - JURIDICO DEL ARRENDAMIENTO EN
EL DISTRITO FEDERAL**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

Lioncio Domínguez Ramos

Asesor de Tesis: LIC. RAUL PEREZ RIOS

MEXICO, D. F.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

1988.



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

	Pág.
OBJETIVO	1
PREFACIO	2

CAPITULO I EL ARRENDAMIENTO

1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES	7
2. CONCEPTO DOCTRINAL DEL ARRENDAMIENTO	7
2.1 ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	7
2.2 NATURALEZA DEL ARRENDAMIENTO	11
2.3 CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	11

CAPITULO II RESEÑA HISTORICA DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS

DERECHO ROMANO

3. CONCEPTO DE CONTRATO EN ROMA	13
3.1 CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS A FINES DE LA REPUBLICA	13
3.2 EL ARRENDAMIENTO COMO CONTRATO CONSENSUAL Y DE BUENA FE	14
3.3 EFECTOS DEL CONTRATO	15
3.4 FORMAS DE EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO	16

DERECHO ITALIANO

4. EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ITALIANO	17
4.1 EFECTOS DEL CONTRATO	18
4.2 FORMAS DE EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO	19

DERECHO ALEMAN

5.	EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ALEMAN	20
5.1	EFFECTOS DEL CONTRATO	21
5.2	FORMAS DE EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO	22

DERECHO FRANCES

6.	EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO FRANCES	23
6.1	EFFECTOS DEL ARRENDAMIENTO	24
6.2	FORMAS DE EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO	24

MEXICO EN LA COLONIA

7.	EL ARRENDAMIENTO EN LA NUEVA ESPAÑA	25
7.1	CLASIFICACION DEL CONTRATO	25
7.2	ELEMENTOS ESENCIALES DEL ARRENDAMIENTO	26
7.3	EFFECTOS DEL CONTRATO	27
7.4	FORMAS DE EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO	27
	COMENTARIOS	28

CAPITULO III

LA LEGISLACION MEXICANA Y EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS

CODIGO CIVIL DE 1870

8.	EL CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO	29
8.1	DURACION DEL ARRENDAMIENTO	30
8.2	EFFECTOS DEL CONTRATO	30
8.3	EL SUBARRIENDO	31
8.4	FORMAS DE EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO	32

CODIGO CIVIL DE 1884

9.	EL CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO	32
9.1	DURACION DEL ARRENDAMIENTO	33
9.2	EFFECTOS DEL CONTRATO	33
9.3	EL SUBARRIENDO	35
9.4	FORMAS DE EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO	35

CODIGO CIVIL DE 1932

10.	CONSIDERACIONES PRELIMINARES	36
10.1	EL CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO	37
10.2	DURACION DEL ARRENDAMIENTO	40
10.3	EFFECTOS DEL CONTRATO	41
10.4	EL SUBARRIENDO	44
10.5	LA PRORROGA EN EL ARRENDAMIENTO	44
10.6	FORMAS DE EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO	45

DECRETO DEL 7 DE FEBRERO DE 1985

11.	CONSIDERACIONES PRELIMINARES	46
11.1	CONDICIONES DEL INMUEBLE PARA SER ARRENDADO	47
11.2	DURACION DEL ARRENDAMIENTO Y EPOCA DE PAGO	47
11.3	LA FORMA EN EL CONTRATO	48
	COMENTARIOS	49

CAPITULO IV

DECRETOS DE EMERGENCIA ABROGADOS QUE SOBRE ARRENDAMIENTO HAN SIDO PUBLICADOS EN LAS FECHAS QUE A CONTINUACION SE DESCRIBEN

12.	CONSIDERACIONES PRELIMINARES	52
12.1	DECRETOS DEL 1º DE JUNIO DE 1942	52
12.2	ANALISIS	55
13.	DECRETO DE 10 de JULIO DE 1942	57
13.1	ANALISIS	58

14.	DECRETO DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 1943	59
14.1	ANALISIS	61
15.	DECRETO DEL 5 DE ENERO DE 1945	63
15.1	ANALISIS	64
16.	DECRETO DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 1945	65
16.1	ANALISIS	66
17.	DECRETO DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1945	66
17.1	ANALISIS	66
18.	DECRETO DEL 11 DE FEBRERO DE 1946	67
18.1	ANALISIS	68
19.	DECRETO DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1947	70
19.1	ANALISIS	72
	COMENTARIOS	73

CAPITULO V

LEGISLACION MEXICANA DE EMERGENCIA VIGENTE MEDIANTE LOS DECRETOS DE ARRENDAMIENTO DE FECHAS:

20.	DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948	75
20.1	ANALISIS	79
21.	DECRETO DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 1951	86
21.1	ANALISIS	87
	COMENTARIOS	88

CAPITULO VI

LEYES ESPECIALES QUE HACEN ALUSION AL ARRENDAMIENTO Y A LA VIVIENDA EN LA LEGISLACION MEXICANA POR SEPARADO DEL CODIGO CIVIL

22.	LEY DE QUIEBRAS Y SUSPENSIÓN DE PAGOS	93
23.	LEY FEDERAL DEL TRABAJO	93
24.	LEY DEL SEGURO SOCIAL	95
25.	CODIGO DE COMERCIO	96
26.	ESTATUTO DE LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DE LOS PODERES DE LA UNION	97

27.	LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE SEGUROS	98
28.	LEY FEDERAL DE INSTITUCIONES DE FIANZAS	99
29.	LEY DE EXENCION DE IMPUESTOS PARA HABITACIONES POPULARES EN EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES	100
30.	LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES	101

CAPITULO VII
CONSIDERACIONES FINALES SOBRE EL PROBLEMA DEL
ARRENDAMIENTO Y LA VIVIENDA

EXPOSICION DEL PROBLEMA

31.	UBICACION GEOGRAFICA DEL DISTRITO FEDERAL	104
32.	CAUSAS QUE LE DIERON ORIGEN	104
32.1	PORCENTAJE ANUAL DE CRECIMIENTO POBLACIONAL ENTRE 1930 Y 1980	104
32.2	LA VIVIENDA EN EL DISTRITO FEDERAL	105
32.3	VIVIENDAS CON RENTAS CONGELADAS SEGUN DATOS QUE ARROJA LA REVISTA PROCESO	108
32.4	POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA HASTA 1980	111
32.5	EL BAJO NIVEL CULTURAL DE LA POBLACION	113
32.6	SITUACION ECONOMICA NACIONAL	114
33.	ALGUNOS PUNTOS DE VISTA CON RESPECTO A SU POSIBLE SOLUCION	118
34.	OPINION PERSONAL DEL SUSTENTANTE	119
	CONCLUSIONES	125
	BIBLIOGRAFIA	128

OBJETIVO

Señalar si la INSTITUCION DEL ARRENDAMIENTO, ha cumplido hasta la presente fecha con la función social para la cual fue creada. Analizar si ha solucionado el problema de la demanda de vivienda o se ha convertido en una Institución caduca, que debe ser reformada y cuáles pueden ser las posibles soluciones que el sustentante propone.

P R E F A C I O

En consideración a que los orígenes de la vivienda son tan antiguos como los orígenes de la humanidad, es menester hacer todo un recorrido a lo largo de la Historia para comprender los diferentes cambios que han experimentado paulatina y paralelamente tanto, el hombre miembro del grupo social denominado familia, como la vivienda, misma que se fue haciendo imprescindible a lo largo del desarrollo de la humanidad.

Tomando en cuenta lo anterior, iniciaremos nuestro recorrido a partir del momento en que el hombre formando pequeños grupos tuvo que habitar las copas de los árboles, las cuevas y las cavernas para cubrirse de las inclemencias del tiempo y de la acechanza de las fieras, cobijándose a su vez, de las pieles de los animales que cazaban y alimentándose de su carne y de la recolección de frutos. En cuanto a la familia y de acuerdo con algunos antropólogos e historiadores, podemos decir sin temor a equivocarnos, que se vivió en una total y completa promiscuidad entre grupos enteros de hombres y mujeres, así fue como se nos presentaron los primeros gérmenes de lo que hoy en día conocemos como familia, existiendo consecuentemente un comercio sexual sin trabas, es decir, que no existía la más mínima restricción sexual hasta el momento en que hace acto de presencia ese sentimiento denominado "El. CELO" que viene a ser con el paso del tiempo, lo que revolucione el concepto que se tenía acerca de la familia.

Tuvieron que pasar milenios para que la humanidad experimentara los primeros grandes cambios en las relaciones sexuales apareciendo así los lazos consanguíneos en la familia y los primeros grupos conyugales se empiezan a separar según las generaciones, luego entonces, todos los abuelos y abuelas se sitúan en la cumbre del parentesco y son marido y mujer recíprocamente todos ellos,

sucedíéndoles la generación de los hijos e hijas que a su vez, también fueron marido y mujer unos con otras, enseguida vienen los nietos que repiten la misma mecánica, quedando excluidos del comercio carnal los ascendientes y descendientes en línea recta sin limitación de grado, momentos despues, se separan de ese comercio las hermanas y los hermanos y posteriormente las primas y los primos, fue en ese sentido como se fueron dando los diferentes sistemas de organización familiar.

Algunos investigadores sostienen que el primer sistema de organización que se dió, fue el matriarcal donde la autoridad que predominaba era la de la mujer, atribuyéndole dicho linaje, en virtud de que en un principio se ignoraba muchas veces la paternidad física-biológica del padre, aunado a ello porque fue la mujer quien primeramente se hizo sedentaria al dedicarse a la recolección de frutos, el cultivo de la tierra y los quehaceres del hogar, que para áquel entonces, lo fueron las chozas y las tiendas.

Un segundo grupo de tratadistas sobre la materia opina que el primer sistema de organización familiar que se originó en las condiciones anotadas arriba, lo fue el sistema patriarcal, en el cual, predominaba la autoridad del hombre sobre la mujer, de igual manera se desarrolla el sistema poligámico en donde el hombre sostiene relaciones sexuales con varias mujeres y en contraposición con este sistema aparece la poliandria, sistema mediante el cual, la mujer mantiene relaciones con varios hombres; no se sabe con exactitud en que momento aparece la monogamia, sin embargo, muchos historiadores piensan que apareció a partir de la era cristiana, este sistema consiste en el sostenimiento de relaciones sexuales entre un hombre y una mujer exclusivamente, el cual, predomina en la actualidad y es con el que estamos más familiarizados, aunque todavía en algunas partes del mundo se sigue practicando la poligamia.

En este contexto se desarrollan paralelamente grandes culturas y civilizaciones como la Egipcia, la Hebrea, la Germana y la Romana, se construyen impresionantes fortificaciones de diferentes materiales, la ignorancia sobre los diferentes fenómenos naturales hace que el hombre invente a los Dioses y a medida que la población va en aumento, se van sofisticando las necesidades de la familia en su lugar de residencia, así como las luchas entre los pueblos se proliferan en todas partes sojuzgando los pueblos triunfadores, a los vencidos y convirtiéndolos en esclavos o bien, cobrándoles tributo de por vida, para que los conquistadores se dediquen a la guerra y a los cuidados personales. Esta forma de vida se mantiene hasta la edad media con algunos cambios como es de suponerse, siendo los principales rasgos de esta faceta de la humanidad los impresionantes castillos, haciendas y casas de campo en donde residían normalmente los reyes, príncipes, condes, vizcondes, etc.

Se mantiene la economía autárquica entre las familias feudales y subsiste el esclavismo, los reyes y el clero detentan el poder político y económico, el intercambio comercial se limita al sistema del trueque, poco a poco, se van experimentando cambios de gran valía y a consecuencia de ello, en la segunda etapa de la edad media, llamada por muchos historiadores "LA ALTA EDAD MEDIA", se gestan los principios de las relaciones comerciales en gran escala, al concentrarse en las grandes ciudades como Alemania, Bélgica y Francia los mercados a nivel mundial, llamados Ferias y que son los que marcaron la pauta para el advenimiento del MERCANTILISMO, "SISTEMA ECONOMICO, TEORIA ECONOMICA, o bien, POLITICA ECONOMICA". No se tiene una definición lo suficientemente descriptiva de este fenómeno social, sin embargo, la clase que hizo posible que floreciera hasta sus últimas consecuencias, fue la burguesía (COMERCIANTES), así pues, sus primeras manifestaciones se presentan en el siglo XV época en que se desarrollan los grandes descubrimientos geográficos encabezados por las cruzadas que fueron expediciones comerciales cuya finalidad independientemente

de la religiosa, fue ensanchar el comercio y conquistar nuevos territorios, implantando en ellos, el régimen colonial, a su vez, florece la gran Industria Europea, surge la ambición por los metales preciosos como: el oro y la plata principalmente, y se desarrollan los grandes ESTADOS MODERNOS en el siglo XVI como lo fueron: Francia, Inglaterra, Italia y Alemania, países que se consolidan bajo los ideales de SOBERANÍA Y LIBERTAD, aunado a todo esto, también se da el fenómeno renacentista que trae como consecuencia, el desarrollo de las ciencias como: la Física, la Astronomía, la Biología, la Medicina, el Arte, la Literatura y la Fisiología entre otras.

Se descubre también la imprenta y emerge de las profundidades la reforma religiosa que rompe de una vez y para siempre, sus lazos con la economía haciéndose ésta cada vez más liberal. Se aprende un nuevo concepto a cerca del hombre y se dice: "Que es el ser más importante del Universo y es por eso que hay que interesarse más por sus problemas aquí en la Tierra".

De igual manera florecen las grandes ciudades; se libera el campesino; aparece la división del trabajo y se produce un extremado aumento en la población, siendo la clase proletaria, la más perjudicada, ya que es la que sufre las inclemencias del sistema, con salarios de hambre y viviendas en paupérrimas condiciones.

Es en esta etapa en que la humanidad sufre las dos conflagraciones más grandes de la Historia y es a raíz de ellas, que los dirigentes de todos los países, empiezan a preocuparse por mejorar las condiciones de vida de su población y a hacer una mejor distribución de su riqueza.

Por lo que respecta a nuestro país, podemos decir que se ha adoptado para bien o para mal de todos nosotros, el sistema capitalista

y es a través de este sistema, que nuestros gobernantes tratan de dar solución a todos los problemas que nos acechan entre ellos el de la vivienda, que es uno de los más graves por los que atraviesa la Ciudad de México y es además, el tema del cual nos ocuparemos a lo largo del presente análisis, puesto que estamos convencidos de que el país cuenta con los elementos indispensables para aliviar el problema de la vivienda y para ello trataremos de colaborar en la medida de nuestras posibilidades, esperando que nuestra pequeña aportación sirva de ayuda, si no para resolver en definitiva el problema sí para mejorar esta situación que tanto afecta y perjudica sobre todo a las clases humildes.

A continuación me permito exponer el panorama que comprenderá el desarrollo de mi investigación.

Principio con la introducción al arrendamiento, inmediatamente después, y con el objeto de proporcionar una visión general de como ha sido regulada esta institución a partir de Roma en países como Italia, Francia y Alemania, así hasta llegar a nuestro México en la época de la Colonia.

Posteriormente y en relación al Distrito Federal, abordo el análisis del arrendamiento con base en la regulación que de él se hace en los diferentes Códigos Civiles que nos han regido, más tarde analizo los decretos de rentas congeladas y algunas leyes que en mayor o menor grado, hacen referencia al arrendamiento o a la vivienda. Para concluir finalmente con algunas recomendaciones y las correspondientes conclusiones a las que ha llegado el sustentante.

Debo aclarar que la presente investigación, cuenta con la inexperiencia que es de suponerse, en la elaboración de este tipo de trabajos, por tal motivo, solicito del H. Jurado, su benignidad al juzgarlo.

CAPITULO I

EL ARRENDAMIENTO

1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

El contrato de arrendamiento en mi concepto es de suma importancia y trascendencia en el mundo moderno, tanto en teoría como en la práctica por los problemas que engendra y por su constante aplicabilidad en las grandes urbes, en donde los problemas de sobrepoblación, desempleo y demanda de vivienda se encuentran a la orden del día como es el caso de nuestra grandiosa Ciudad de México.

2. CONCEPTO DOCTRINAL DEL ARRENDAMIENTO.

Los tratadistas de la materia, nos presentan el arriendo 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". (1) Concepto del cual se desprenden sus elementos que en seguida comentamos.

2.1. ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Como es bien sabido, los elementos de este contrato, se encuentran clasificados en ESENCIALES Y DE VALIDEZ, en el primer renglón, esto es, como elementos esenciales contamos con el CONSENTIMIENTO Y EL OBJETO. En cuanto al consentimiento, podemos decir que es el acuerdo de voluntades de las partes, consistente por parte del arrendador en conceder el uso o goce de una cosa, y por parte del arrendatario, en pagar la renta o alquiler por el uso o goce de la misma (PRECIO CIERTO).

1.- Rojina Villegas Rafael, COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, CONTRATOS.
Edit. Porrúa, S.A., Decimasegunda Edición, México, 1980, Pág. 214.

Por lo que hace al objeto del contrato en el arriendo debemos tener presente lo que establece el artículo 1824 del Código Civil vigente 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 ". Al respecto la doctrina emite su punto de vista y nos hace la diferencia entre objeto directo consistente en crear y transmitir derechos y obligaciones, lo cual en el contrato de arrendamiento sería para el arrendador la obligación de conceder el uso o goce de la cosa y el derecho de recibir el precio, y en el caso del arrendatario esto sería, la obligación de pagar el precio y el derecho de usar o gozar de la cosa. Mientras que el objeto indirecto es la cosa o el hecho materia del contrato, lo que en el arriendo no es más que la cosa y el precio (casa-habitación y el precio o alquiler).

En consecuencia considerando la bilateralidad del contrato y que produce obligaciones para ambas partes, es apropiado mencionar que cada obligación tiene su propio objeto, de tal suerte, que al referirnos al objeto en el arriendo, debemos señalar a dos objetos; al de la obligación del arrendador y al de la obligación del arrendatario.

La obligación del arrendador estriba en proporcionar el uso o el uso y goce de una cosa; esto compone el objeto del contrato. Ahora bien, las cosas que pueden ser arrendadas son todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, a excepción de los prohibidos por la ley y los derechos estrictamente personales.

Tomando en cuenta que al término del contrato el inquilino debe restituir las cosas objeto del contrato en su individualidad, es evidente que el arriendo no podrá versar en cosas que se destruyan con el primer uso.

En segundo lugar se alude a los bienes prohibidos por la ley, entre los cuales podemos mencionar por citar algunos, a la parcela ejidal y al ejido.

Por último se señala que no pueden arrendarse los derechos estrictamente personales, así verbigracia, el derecho de uso y el de habitación, ambos estrictamente personales, aún cuando tienen el carácter de reales son personales en cuanto que están íntimamente ligados con la persona de su titular y éste no puede transmitirlos a terceros, situación en la que también se encuentra el comodatario.

Luego entonces, excluyendo los bienes señalados en párrafos anteriores, podrán arrendarse cualquiera otro bien corporio, material, mueble o inmueble, o bien, incorporio, inmaterial, como es el caso de los derechos que se derivan de una patente.

Ahora bien, el objeto de la obligación del arrendatario consiste en obligarse a pagar como contraprestación por el uso y goce que de la cosa le transmite el arrendador, un precio cierto y determinado, dicen los artículos 2398 y 2399. (2)

Como elementos de validez del arrendamiento, únicamente haremos mención a la CAPACIDAD y la FORMA, dado que la AUSENCIA DE VICIOS DE LA VOLUNTAD y el OBJETO, MOTIVO o FIN LICITOS siguen las mismas reglas de la teoría general de las obligaciones.

La capacidad en el arriendo se estudia desde el punto de vista de las personas que poseen la aptitud para celebrar el contrato de arrendamiento, y así nos encontramos con que tienen capacidad para arrendar, los propietarios y quienes se encuentren facultados

-
2. Lozano Noriega Francisco, CUARTO CURSO DE DERECHO CIVIL CONTRATOS, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México, 1970, Págs. 336 y sigs.

para conceder el uso o goce de bienes ajenos. Por tanto, las personas que pueden arrendar supuesta capacidad de ejercicio, son las siguientes: a) Los propietarios, b) Los que por virtud de contrato tienen el uso o goce de un bien, y se encuentran facultados por la misma naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce, c) Los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos (LOS DERECHOS DEL USUFRUCTUARIO) Y por último, los expresamente autorizados por la Ley en calidad de administradores de bienes ajenos, para celebrar arrendamientos. (3)

Capacidad del arrendatario. Al respecto debemos apuntar que únicamente requiere de la general para contratar, salvo algunas excepciones consagradas por la Ley, así verbigracia, la señalada por el numeral 2404 cuyo texto se extraé así: "Se prohíbe a los Magistrados, a los Jueces y a cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento por sí o interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan". "2405. Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos, tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren". El tutor no podrá bajo ninguna circunstancia, ni aún con licencia judicial, arrendar por sí, su mujer, ascendientes, descendientes y hermanos, los bienes del incapaz (569).

La forma como requisito de válidez en el arriendo, por regla general el contrato es formal y excepcionalmente consensual cuando la renta en un año no exceda de \$100.00, siendo suficiente en este caso que el consentimiento se manifieste de manera verbal. Ahora bien, cuando el monto de la renta sea superior a los \$100.00, el contrato automáticamente, es formal y será bastante su otorgamiento en documento privado; se hace la aclaración de que en tratándose de fincas rústicas si el monto de la renta anual, excede de \$5,000.00, se otorgará en escritura pública, así lo establecen los artículos 2406, 2407 del C.C.

3. Rojina Villegas Rafael, *Obra Citada*, Págs. 218 y 221.

En mi particular opinión, ambos numerales requieren de reformas en cuanto a las cantidades que se señalan para que el contrato se celebre por escrito, o bien, que se eleve a escritura pública si de fincas rústicas se trata, dadas las circunstancias por las que atravesamos desde hace varios sexenios.

2.2. NATURALEZA DEL ARRENDAMIENTO.

El contrato de arrendamiento es por su propia naturaleza conmutativo, si consideramos que su carácter conmutativo le es independiente de la ganancia o pérdida que se experimente con la operación, sino de que los provechos y gravámenes sean ciertos y determinados desde el momento de la celebración del contrato. (4)

2.3. CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

En opinión de LOZANO NORIEGA el arrendamiento dentro de la clasificación general de los contratos se considera como:

- a) PRINCIPAL. Porque no necesita de otro contrato u obligación para su existencia y tiene además su propia finalidad jurídica y económica.
- b) BILATERAL. O sinalagmático, en virtud de que genera derechos y obligaciones en forma recíproca para las partes desde la concertación del arriendo.
- c) ONEROSO. Dado que existe reciprocidad en los provechos y en los gravámenes de ambas partes; así el arrendador soporta la carga de desprenderse del uso o del uso y goce de la cosa para transmitirla al arrendatario por determinado tiempo, recibiendo a cambio, el provecho o beneficio del precio cierto a que está obligado el arrendatario por la adquisición temporal

4. Rojina Villegas Rafael, Obra Citada, Pág. 215.

de la cosa, a su vez, el arrendatario experimenta un provecho que consiste en la facultad de usar y gozar de una cosa que no es de su propiedad, soportando la carga de pagar el precio como contraprestación.

- d) **CONMUTATIVO.** Considerando que los provechos y los gravámenes son ciertos y conocidos desde el momento de la celebración del contrato.
- e) **FORMAL.** En atención a que únicamente los arriendos de casas cuyo monto anual de la renta no exceda de \$100.00 podrán celebrarse verbalmente, de ahí en fuera, todos los demás contratos de arrendamiento serán otorgados por escrito. Ahora, si el contrato versa sobre fincas rústicas cuya renta exceda de \$5,000.00 al año, el contrato se elevará a escritura pública.
- f) **DE EJECUCION SUCESIVA.** O tracto sucesivo, por cuanto que, sujeta su duración a un tiempo determinado y durante el cual, las partes se hacen prestaciones recíprocas en forma periódica por todo el tiempo de vigencia del contrato.
- g) **NOMINATIVO.** Llamado también típico, debido a que se encuentra específicamente regulado por la Ley. (5)

CAPITULO II

RESEÑA HISTORICA DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS

DERECHO ROMANO.

3. CONCEPTO DE CONTRATO EN ROMA.

Es menester mencionar que en aquella época los jurisconsultos romanos, no se preocuparon en lo más mínimo por proporcionar a su pueblo una definición específica de lo que se debía entender por contrato, enfocando mayormente su atención en presentar una clasificación específica de todos ellos, sin embargo, se consideraba que los contratos, "eran convenciones destinadas a crear obligaciones, que habían sido sancionadas y nombradas por Derecho Civil". (6)

3.1. CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS A FINES DE LA REPUBLICA.

En esta etapa de su historia, los romanos nos presentan ya una clasificación de sus contratos atendiendo a las formalidades que debían acompañar a la convención, y así tenemos que se colocaron en primer término a los CONTRATOS "VERBIS" cuyo perfeccionamiento se realizaba bajo la expresión de palabras solemnes, como lo fué en aquel entonces LA ESTIPULACION; el segundo sitio, era ocupado por el CONTRATO "LITERIS", el cual se perfeccionaba mediante la redacción de palabras escritas; en tercer lugar se encontraban los CONTRATOS "FORMADOS IN RE", los cuales se perfeccionaban con la entrega de la cosa, como es el caso del MUTUO O PRESTAMO DE CONSUMO, LA PRENDA, EL DEPOSITO Y EL COMODATO O PRESTAMO DE USO; el cuarto y último sitio, le correspondió a los CONTRATOS FORMADOS "SOLO CONSENSU", mismos que se perfeccionaban por el

6. Bravo Valdez Beatriz, Bravo González Agustín, DERECHO ROMANO, SEGUNDO CURSO, Edit., Pax, México, México, 1978, Pág. 29.

sólo acuerdo de las partes, encuadrándose en este apartado a el CONTRATO DE COMPRA-VENTA, SOCIEDAD, MANDATO Y EL ARRENDAMIENTO, cualquier otro acuerdo o convención que no se encontrase enmarcada en esta clasificación simplemente no era un contrato y en consecuencia, no producía efectos jurídicos. (7)

Ahora bien, los contratos podían ser de ESTRICTO DERECHO o de "BONNA FIDEI" (buena fé), es decir, que en tratándose de los primeros, el juez para apreciar las consecuencias de las obligaciones que traían aperejadas cada contrato, debía limitarse a lo estrictamente estipulado en el mismo, mientras que en los contratos de buena fé, todas las cuestiones que se suscitaban en relación a ellos, se solucionaba con base en la equidad.

3.2. EL ARRENDAMIENTO COMO CONTRATO CONSENSUAL Y DE BUENA FE

Así considerado el arriendo, fue definido en aquel entonces: "Como un contrato por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella, cierto trabajo mediante una remuneración en dinero llamada "MERCES". (8) Al obligado a procurar la cosa o el trabajo, era denominado "LOCATOR" (arrendador), correspondiéndole el nombre de "CONDUCTOR" (arrendatario) al deudor del precio del alquiler o "MERCES", quien podía ejercitar la acción de "CONDUCTI O EX CONDUCTO", para el caso de que la otra parte, no cumpliera en tanto que, el arrendador tenía en contra del inquilino la acción de "LOCATI O EX LOCATO".

Entre los romanos se diferenciaban perfectamente bien, dos tipos de arrendamiento: EL DE COSAS, "LOCATIO RERUM" y EL DE SERVICIOS, "LOCATIO OPERARUM U OPERIS"; haremos referencia exclusivamente al arrendamiento de cosas en virtud de ser éste parte importante de mi objetivo.

-
7. Iglesias Juan, DERECHO ROMANO, Edit. Ariel S.A., Sexta Edición, Barcelona España, 1972, Pág. 415
 8. Petit Eugene, TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO, Editora Nacional, Novena Edición, México, 1976, Pág. 401

ELEMENTOS DEL CONTRATO.

El arrendamiento de cosas presentaba como elementos: EL ACUERDO DE LAS PARTES, EL OBJETO Y EL PRECIO. El consentimiento debía recaer sobre la cosa que era objeto del arriendo y sobre el precio.

EL OBJETO: En el arriendo podía recaer en cualquier cosa, con tal de que se encontrase dentro del patrimonio de los particulares a excepción de aquellas que se consumían por el primer uso, a menos que fueren arrendadas como cuerpos ciertos, "AD POMPAM ET OSTENTATIONEM" y las servidumbres prediales que sólo podían arrendarse con el predio a que pertenecían; por otro lado, nada impedía que se arrendara la cosa ajena, por cuanto que, el arrendatario podía perfectamente obligarse a procurar el disfrute de la cosa al nuevo inquilino o subarrendatario como se le conoce hoy en día.

EL PRECIO: Debía ser cierto y consistir en dinero, puesto que si por facilitar el disfrute de una cosa se acordaba pagar en especie, estábamos en presencia de un contrato innominado, con la salvedad de que si el arriendo recaía en un fundo de tierra, la renta sí se podía fijar en especie.

3.3. EFECTOS DEL CONTRATO.

En virtud de que el arriendo era un contrato sinalagmático perfecto que producía obligaciones de manera recíproca para las partes contratantes, enunciaremos los efectos que les producía a cada una de ellas.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Lo fueron entonces: a) Procurar al inquilino el uso y disfrute de la cosa mientras durase el arriendo mediante la entrega,

idea que se describía con la siguiente fórmula: "PRAESTARE CONDUCTORI FRUI LICERI", b) Debía garantizar al inquilino contra la evicción, c) Estaba obligado a indemnizar al arrendatario en caso de venta del inmueble arrendado, d) Debía constituir garantía por razón de los defectos ocultos que disminuyeran la utilidad de la cosa dada en arrendamiento, e) Respondía de su dolo y de toda falta hecha, excepción de los casos fortuítos.

EL ARRENDATARIO SE OBLIGABA:

a) A pagar el precio convenido "MERCES" en prestaciones periódicas llamadas "PENSIO" por todo el tiempo que durase el arriendo y en los plazos convenidos, aunque con frecuencia se hacía a finales de cada año, d) Debía devolver la cosa arrendada al momento de la terminación del contrato, c) Respondía del deterioro sobrevenido por dolo o culpa suyos, toda vez que debía usar la cosa como un buen padre de familia. Los riesgos en el arriendo corrían a cargo del arrendador, en tal situación, si la cosa alquilada o arrendada perecía por caso fortuito, el arrendatario se liberaba de toda obligación y dado el caso, de que la pérdida hubiere sido parcial, el arrendatario podía pedir una reducción en la "MERCES" o también se liberaba del arriendo, devolviendo la cosa en las condiciones en que se encontrase, estas modalidades podían ir insertas en el contrato. (9)

3.4. FORMAS DE EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO.

Concluía por la expiración del tiempo convenido, el cual, tratándose de fundos rústicos era de cinco años, ahora, si fenecido el plazo continuaba el arriendo sin que hubiese oposición del arrendador, se formaba un nuevo contrato por la simple existencia del acuerdo tácito entre las partes, siempre y cuando el arrendador siguiere siendo capaz y en tal caso, se decía que había TACITA RECONDUCCION,

9. Petit Eugene, Obra Citada, Págs. 402 y 403

por pérdida de la cosa arrendada, por mutuo acuerdo, por anulación obtenida por el arrendador quien tenía el derecho de hacer cesar el arrendamiento cuando el inquilino abusaba del disfrute o se atrasaba en dos años sin pagar la "MERCES", así como también, cuando pretendía recuperar la cosa arrendada para habitarla él mismo. (10)

DERECHO ITALIANO.

4. EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ITALIANO.

El numeral 1569 de la legislación civil italiana, precisa que el arriendo de cosas; es un contrato por el cual una de las partes se obliga a ceder a la otra el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto que ésta se obliga a pagarle. De la presente definición se extraen sus cuatro elementos como lo son: EL CONSENTIMIENTO, LA COSA, EL TIEMPO DETERMINADO Y EL PRECIO. (11)

EL CONSENTIMIENTO: Este debe recaer en el goce de una cosa y en el precio. LA COSA: Puede ser corporal o incorporal, aunque las cosas consumibles por el primer uso, no pueden ser objeto del arrendamiento; la cosa origina en el arrendatario un derecho personal o de crédito.

En cuanto a la duración del contrato, se dice que es temporal, tanto por la naturaleza del mismo, como por disposición de la Ley, que atento al interés público, establece el máximo de tiempo,

-
10. Petit Eugene, Obra Citada, Pág. 404
 11. C.C., Cit. De Ruggiero Roberto, INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL, Vol. II, Trad. de la última Edición Italiana, Anot. y concordada con la Legislación Española, por Ramón Serrano y José Santa Cruz Teijeiro, Pola, 1939, Pág. 459

el cual tratándose de arriendos inmobiliarios, es de treinta años, en la inteligencia de que si las partes fijan un plazo mayor, deberá reducirse a lo establecido en la Ley, no obstante lo anterior, en tratándose de arrendamientos para casa-habitación y de terrenos no cultivados, es válido estipular en relación con los primeros, que duren por toda la vida del arrendatario y aún dos años después de su muerte, y por lo que hace a los segundos, se puede acordar que el arriendo perdure hasta los cien años, siempre y cuando se haya constituido dicho arrendamiento con el pacto de cultivar esos terrenos.

EL PRECIO: Deberá ser cierto y determinado y puede válidamente consistir en dinero, frutos o productos de la cosa materia del contrato o en otras substancias que no constituyan necesariamente productos de la cosa.

4.1. EFECTOS DEL CONTRATO.

Dado que el contrato es sinalagmático y crea obligaciones recíprocas para las partes una vez concertado el arriendo, es imperativo citar por su orden las obligaciones que les corresponden tanto al arrendador como al arrendatario.

SON OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

Como consecuencia de la celebración del arriendo está obligado a: La entrega de la cosa al arrendatario en buen estado a fin de satisfacer lo convenido y mantenerla en condiciones para que pueda ser utilizada en el uso para el cual fue arrendada, lo cual quiere decir, que no puede alterar su forma ni hacerle modificaciones que cambien su destino económico mientras dure el arrendamiento. Debe hacerle las reparaciones pertinentes para que pueda seguir dando su mismo servicio, no así las menores que correspondan al inquilino según la costumbre; además, debe garantizar el pacífico goce de la misma por todo el tiempo del arriendo.

EL ARRENDATARIO SE OBLIGA:

A pagar el precio en una sólo ocasión o bien, por fracciones según se haya estipulado; además, deberá servirse de la cosa como un buen padre de familia y conservarla, respondiéndolo en todo caso, de la pérdida o deterioro. Al fenecer el arriendo, debe devolver la cosa en el estado en que se hallaba cuando se la entregaron, de acuerdo con la descripción que se hizo de ella cuando se celebró el contrato, existe la presunción de que se recibió en buenas condiciones en el caso de que la descripción se haya omitido; por último, no responde del percimiento o deterioro de la cosa por vetustez o fuerza mayor.(12)

4.2 FORMAS DE EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO.

El contrato puede terminar: Por incumplimiento de cualquiera de las partes, lo cual le dá pauta a la otra para que pida la resolución del contrato. Por percimiento total de la cosa, en la inteligencia de que si es parcial, el arrendatario está facultado para reclamar la reducción en el precio o la resolución del contrato. Por expiración del plazo señalado, aunque si vencido el término el "CONDUCTOR" sigue en el uso de la cosa, sin habersele intimado el despido, opera la TACITA RECONDUCCION, misma que dá lugar no a una prórroga del contrato, sino a un arrendamiento nuevo en las mismas condiciones que el anterior, salvo lo relativo a su duración que en adelante será regulado por las normas que rigen los arriendos sin término. Tratándose de cosas, rige el principio de que cada una de las partes puede determinar el cese del arriendo, dando aviso a la otra parte en términos de la costumbre del lugar. En el arriendo de habitaciones amuebladas, son terminantes en cuanto a su duración, los períodos en que se estipuló pagar la pensión o alquiler (ya sea por años, por meses o por días), a falta de estipulación se estará a los usos del lugar. La venta de la cosa no es bastante para tener por

12. De Ruggiero Roberto, Obra Citada, Págs. 463 y sigs.

terminado el contrato, habida cuenta de que la venta obliga al comprador y libera al arrendador, el cual se encuentra subrogado por el adquirente, tanto en el aspecto pasivo como en el activo. El deceso de cualquiera de las partes, así como la necesidad del arrendador de recuperar el goce de su casa para habitarla personalmente, tampoco se consideran causas para resolver el contrato. (13)

DERECHO ALEMÁN

5. EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ALEMÁN.

Enneccerus al tratar el arriendo en el Derecho Alemán, cita el Código Civil de aquel país que en su Título Tercero, habla del arrendamiento estableciendo en su numeral 1543 que: "En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto". La obligación del arrendador de conceder el uso o goce de la cosa se traduce en la entrega de la misma. (14)

El objeto del arrendamiento puede recaer en cualquier cosa siempre que se encuentre en el comercio de los hombres, aún las consumibles si se acuerda que no se destinen al consumo. En cuanto a los derechos que han de entenderse incluidos dentro del concepto de cosas, el Código en cita no admite el arrendamiento de uso, sino el de uso y disfrute. Es válido que la cosa se precise sólo por su género y en tal situación se debe conceder una cosa de clase y calidad medias en condiciones de servir para el uso pactado. Por lo que hace al precio, Enneccerus señala que el artículo 1543 exige "PRECIO CIERTO" sin establecer como lo hace el dispositivo 1545 refiriéndose a la COMPRA-VENTA, "EN DINERO O SIGNO QUE LO

-
13. De Ruggiero Roberto, Obra Citada, Págs. 468 y sigs.
 14. Ludwig Enneccerus, Theodor Kipp y Martin Wolff, Segundo Tomo, - DERECHO DE OBLIGACIONES, Trad. Blas Pérez y José Alguer, Edit. Bosch. Tercera Edición, Barcelona, España. 1971, Págs. 136 y 137

REPRESENTE". Consecuentemente pienso que el precio puede consistir en cualquiera otra prestación (contraprestación) con tal de que sea cierta, aunque no debe ser un porcentaje de los frutos que se obtengan de la cosa, ya que en tal caso, caeríamos en lo que se conoce como contrato de aparcería.

La duración del contrato es amplísimo, en el sentido de que se puede concertar por toda la vida de cualquiera de las partes. Para la celebración del contrato, no se requiere de ninguna forma en especial, salvo algunas excepciones, así verbigracia, cuando la duración del arriendo es por tiempo indeterminado, que puede durar toda la vida, asimismo, cuando se trata de arrendamientos de locales habitables celebrados por más de un año, o de aquellos que deben inscribirse en el REGISTRO PUBLICO, en estos supuestos, si la forma no es satisfecha, el contrato surtirá sus efectos con la salvedad, de que se entenderá celebrado por tiempo indeterminado, lo cual traé aparejado que, podrá ser denunciado con base en los plazos que se dan para la denuncia que no puede ser inferior a un año. (15)

5.1. EFECTOS DEL CONTRATO.

Como consecuencia de su celebración, las partes se encuentran obligadas en diferente forma y así tenemos que: Corresponde al arrendador: a) Entregar la cosa al arrendatario en condiciones de servir para el uso que se haya pactado y a conservarla en buen estado por todo el arriendo; b) Debe llevar a cabo todas las reparaciones necesarias para lograr tal objetivo; c) Responder de los vicios de la misma, excepto si el arrendatario los conocía al momento de celebrar el contrato.

15. Ludwig Enneccerus, Theodor Kipp y Martin Wolff, Obra Citada, Págs. 142 y 143.

El arrendatario responde de toda culpa, no siendo necesario pacto especial al respecto, salvo los menos cabos o alteraciones fortuitas o que se hayan originado por el uso de la cosa en los términos del contrato; debe pagar el alquiler al finalizar el arrendamiento salvo pacto en contrario; si la cosa manifiesta un vicio, o bien, que un peligro le amenace, o que un tercero pretenda un derecho sobre ella, está en la obligación de comunicarlo de inmediato al arrendador, con la salvedad de que pagará los daños que se le causen al mismo, si no lo hace, por último se obliga a devolver la cosa con todas sus pertenencias y es responsable del deterioro o la pérdida a menos que demuestre que no fue culpa suya.

5.2. FORMAS DE EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO.

Si se estipuló un plazo o término de denuncia, es determinante el mismo. La denuncia consiste en una manifestación de voluntad unilateral y recepticia, la cual puede manifestarse tácitamente, o sea, mediante demanda de desahucio de la vivienda, o en su caso, por la declaración de que se aumentará el alquiler. Ahora si no se estableció el tiempo del arriendo ni plazo de denuncia y de viviendas u otros locales, se trata la denuncia solamente, se acepta por regla general, al finalizar un trimestre de calendario. Para el caso de que el alquiler se haya fijado por día, por semana o por mes, la denuncia procede todos los días para el siguiente, para el final de cada semana, o bien, de todos los meses del calendario. Si el contrato de la finca o vivienda no se hizo en forma escrita y el término del mismo excede de un año, se dá derecho a que la denuncia se anticipe, esto es, que puede ser denunciado en el plazo legal regular aunque no para el tiempo anterior al fin del primer año. La denuncia no procede respecto de contratos de arrendamiento cuya duración sea por toda la vida del arrendador o del arrendatario. Cuando el inquilino continua en el uso de la cosa aún fenecido el tiempo convenido o de haber terminado el contrato por denuncia, el arrendamiento se considera prorrogado por tiempo indefinido, si cualquiera

de las partes dentro del plazo de dos semanas contadas a partir de concluido el arriendo no manifiesta su voluntad en otro sentido. (16)

DERECHO FRANCES.

6.- EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO FRANCES.

El tratadista Bonnacase señala que en el Derecho Francés, el arriendo de cosas se conceptuá como: "Un contrato por el cual una persona se obliga a procurar a otra, el goce de una cosa mueble o inmueble, durante un tiempo determinado y mediante cierto precio". -- "quien se obliga a procurar el goce se llama arrendador y arrendatario a la otra parte". El arrendamiento de cosas forma parte de los actos de administración. (17)

El arriendo puede celebrarse verbalmente o por escrito, en tanto que, la cosa objeto del contrato puede ser mueble o inmueble y su duración en cuanto a las cosas se refiere si excede de 99 años el contrato se considera nulo, ya que los tribunales no pueden reducir su plazo. Si las partes omiten señalar término al arriendo, la ley establecerá su duración según el caso, así por ejemplo, si el arrendamiento se concertó de manera verbal, el arrendador no puede desahuciar al inquilino sin ajustarse a los plazos usuales de la localidad prolongándose el contrato hasta el momento del aviso de desocupación.

-
16. Ludwig Enneccerus, Theodor Kipp y Martin Wolff, Obra Citada, Págs. 146 y 147.
 17. Bonnacase Julien, ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL, Trad. por José M. Cajica Jr., Tomo II, Edit. Jesé M. Cajica Jr., México, s/f., Título VIII, Capítulo II, Págs. 541 y sigs.

6.1. EFECTOS DEL ARRENDAMIENTO.

Toda vez, que el contrato trae consigo obligaciones recíprocas entre el arrendador y el inquilino, nos referiremos a cada uno de ellos por su orden respectivo:

El arrendador está obligado: a entregar la cosa arrendada en buen estado y conservarla de acuerdo con el uso al que estuviere destinada, realizando en consecuencia, todas las reparaciones pertinentes, hecha excepción de las que corren a cargo del arrendatario; a garantizar al inquilino por todos los vicios o defectos ocultos que presente la cosa y que impidan su uso aún cuando hayan sido ignoradas por él al concertar el arriendo y en su caso, indemnizarlo si de tales motivos le resulta una pérdida.

El arrendatario debe pagar la renta convenida; servirse de la cosa conforme a su destino; vigilar por la conservación de ella; realizar las reparaciones locales y devolverla al finalizar el arriendo. Tiene la facultad de subarrendar y ceder el arrendamiento a terceros si no existe cláusula expresa en contra que lo prive total o parcialmente.

En tanto que, en el arrendamiento de bienes urbanos corresponde al arrendatario: amueblar suficientemente la cosa a fin de que el mobiliario responda del pago de la renta; en caso de desobediencia podrá ser lanzado por el arrendador, salvo que se otorgue garantía suficiente a criterio de éste; si no hay cláusula en contrario, hará las reparaciones locales y las de conservación, salvo que sean originadas por vejez o fuerza mayor.

6.2. FORMAS DE EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO.

Cuando se haya celebrado por escrito, fenece en el tiempo estipulado; vencido el contrato si el inquilino continua en posesión de la cosa sin oposición del arrendador, se considera prorrogado rigiéndose en

lo futuro por las disposiciones de los arrendamientos verbales; también puede terminar por rescisión ya sea por pérdida de la cosa o por incumplimiento de cualquiera de las partes a lo pactado, cabe aclarar que el arrendador no puede rescindir el contrato por el hecho de querer ocupar por sí mismo la cosa, salvo pacto en otro sentido; la muerte del arrendador o del arrendatario, no es causa bastante para la terminación del contrato, menos aún la venta excepto si se reservó ese derecho en el contrato.

MEXICO EN LA COLONIA.

7. EL ARRENDAMIENTO EN LA NUEVA ESPAÑA.

El derecho Colonial aplicado en la Nueva España, le daba el nombre al arrendamiento de "LOCACION CONDUCCION" y se definía como "El contrato por el cual se dá el uso de alguna cosa por cierto tiempo o las obras por una cantidad determinada que sirve de paga". (18)

7.1 CLASIFICACION DEL CONTRATO.

El concepto que de arriendo nos proporciona JOSE MARIA ALVAREZ trae dentro de sí su clasificación tomando en cuenta que encierra dos contratos en uno solo, como lo es primeramente el contrato de "LOCACION CONDUCCION DE COSA" que tiene lugar cuando se concede el uso de ellas por cierta "merced" como paga, así por ejemplo una casa, un vestido, una mesa, etc.

En segundo lugar tenemos el contrato de "LOCACION CONDUCCION DE OBRAS", que tiene verificativo cuando se realizan algunas mecánicas y se conviene en el estipendio, así verbigracia, la confección de un vestido, la construcción de un edificio.

18. Alvarez José María, INSTITUCIONES DE DERECHO REAL DE CASTILLA Y DE INDIAS, Tomo II, Edit. Andromeda, S.A. Primera Edición, México, 1982, Pág. 141

7.2 ELEMENTOS ESENCIALES DEL ARRENDAMIENTO.

Los elementos de este contrato fueron: EL CONSENTIMIENTO, LA COSA O LAS OBRAS QUE SE PRESTEN Y EL ALQUILER O MERCED de los cuales hablaremos a continuación.

Por lo que respecta al consentimiento y dado que este contrato es consensual, se perfecciona por el sólo mutuo consentimiento, fuente de donde surgen los derechos y obligaciones para las partes a partir del momento en que convienen en la cosa y la "merced", además pueden celebrar este contrato todos los que pueden comprar y vender, tomando en cuenta que pueden disponer libremente de sus cosas.

La cosa u obra que se alquila, era todo lo que estaba en el comercio, ya fueran muebles o raíces, y aún más, las cosas eclesiásticas y las que pertenecían al patrimonio de la Ciudad, salvo las fungibles, por cuanto que en tal situación, no solamente se concedería el uso, sino también el dominio.

Así también, podían ser objeto de este contrato, toda especie de obras siempre y cuando fueren honestas, hecha excepción de las liberales, mismas que se ejercitaban con el ingenio y no admitían estimación, tal era el caso de los profesores de ciencias y los abogados.

Finalmente se encuentra la "merced" o alquiler que debía consistir en dinero al contado y en efectivo, pues de lo contrario si los contrayentes pactaban en que la merced se hiciere con frutos o ganado ya no era "LOCACION CONDUCCION", sino un contrato innominado "DO UT DES o DO UT FACIAS" (doy para que des o doy para que hagas). A mayor abundamiento el precio debía ser verdadero, de lo contrario, degeneraría en comodato y por último debía ser justo o sea, que debía arreglarse conforme a las leyes del lugar o a la costumbre. (19)

7.3 EFECTOS DEL CONTRATO.

Las obligaciones que el contrato acarreaba para las partes que lo habían concertado, se ennumeran de la siguiente forma:

EL "CONDUCTOR" (arrendatario), se obligaba a pagar el alquiler o la pensión en el lugar y tiempo estipulado y no existiendo acuerdo al respecto, lo debía hacer al finalizar cada año; debía usar la cosa conforme a lo convenido y restituirla al término del arriendo; debía pagar los daños que por su culpa sufriere la heredad a excepción del caso fortuito o fuerza mayor, al cual nadie estaba obligado.

EL "LOCATOR" (arrendador), se obligaba a entregar la cosa al conductor en estado de servir para el uso convenido; no debía estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada; respondía de los daños que sufriese el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, quedando a elección del arrendatario si la pérdida era total, el que fuere indemnizado o que se le proporcionase otro lugar en donde poder habitar, y en caso de daños parciales, podía rescindir el contrato o bien pedir una disminución en el alquiler.

7.4. FORMAS DE EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO.

El contrato podía concluir: por haber fenecido el término estipulado; por convenio; por rescisión; por pérdida total o parcial de la cosa y por caso fortuito o fuerza mayor. (20)

Como se puede apreciar, las formas de dar por terminado el arriendo en la época colonial, permanecen vigentes hasta nuestros días, tan es así, que nuestro actual Código Civil las contempla en su totalidad adicionando además: la terminación por nulidad; por confusión; por expropiación de la cosa arrendada en los términos del artículo 27 Constitucional, segundo párrafo, esto es, por causa de utilidad pública y mediante indemnización; por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

20. Alvarez José María, Obra Citada, Págs. 145 y sigs.

COMENTARIOS.

- a) La legislación Romana encuadra bajo la denominación de arrendamiento "LOCATIO CONDUCTIO" el arriendo de cosas, servicios y el de obras en el cual, se confundía la identidad de arrendador y arrendatario por cuanto que, era el arrendador quien pagaba las merces y el arrendatario quien la recibía.

Además es bueno hacer mención de que el concepto de arrendamiento concebido por el Derecho Romano, subsiste en las diversas Legislaciones del mundo actual, modificado desde luego en mayor o menor grado.

- b) Actualmente la Legislación contemporánea, regula el contrato de arrendamiento de cosas muy independientemente del contrato de prestación de servicios o el de obras, los cuales se encuentran regulados. En el caso de México por la Ley Federal del Trabajo reglamentaria del artículo 123 de nuestra Ley Fundamental, donde se establecen las bases y condiciones mínimas de Seguridad Social que deben regir las relaciones obrero-patronales.
- c) Con respecto a los países a que se hizo alusión, debemos decir que su Legislación no rige en toda su plenitud, por las disposiciones excepcionales dictadas en protección del arrendatario y para luchar contra la escasez de vivienda y su alto costo.
- d) El derecho Colonial traído por los Españoles a nuestro país a raíz de la conquista e implantado como complemento del proceso de transculturación de que fueron víctimas los naturales de la gran Ciudad de Tenochtitlan y que fue muy diferente al Derecho Real de Castilla, encerraba en la institución de "LOCACION CONDUCCION", el arrendamiento de cosas y el de obras. Esta dualidad de instituciones contenidas en una sólo, ha sido separada en la actualidad afortunadamente en beneficio de la clase trabajadora, dado que el trabajo es actividad humana por excelencia y no puede ser considerado como cosa.

CAPITULO III

LA LEGISLACION MEXICANA Y EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS

CODIGO CIVIL DE 1870.

8. EL CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.

La Legislación civil de corte eminentemente individualista y liberal surgida en aquel entonces, nos proporciona la forma en que concebían este contrato en su numeral 3068 "Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante cierto precio. Se llama arrendador el que dá la cosa y arrendatario el que la recibe". (21) Como se aprecia en la definición, además de los requisitos de existencia, también destacan el precio, la forma y la temporalidad, requisitos que en breve exponemos:

EL PRECIO: De acuerdo con esta legislación podía consistir en una cantidad de dinero o cualquier otra cosa equivalente, siempre que fuere cierta y determinada (3078).

LA FORMA: Al respecto el Código de referencia establecía en su artículo 3079, que el contrato debía otorgarse por escrito, cuando el monto de la renta fuere superior a \$300.00 anuales, e interpretando a contrario sensu el precepto en cita, nos dá a entender que, si la renta no supera los \$300.00 al año, se pueden celebrar válidamente los contratos verbales.

21. Dublan y Lozano, LEGISLACION MEXICANA, CODIGO CIVIL 1870-1871, Cámara de Diputados. (Decreto publicado el 13/XII/1870).

8.1 DURACION DEL ARRENDAMIENTO.

En cuanto a la temporalidad, debemos señalar que a la luz del Código de 1870, el contrato de arrendamiento podía celebrarse por todo el tiempo que conviniera a las partes (3077) salvo que lo hubiesen concertado por tiempo indeterminado, en cuya virtud, ya se tratase de predio rústicos o urbanos, la duración era de tres años, término que fue obligatorio únicamente para el arrendador y que al vencimiento del mismo, concluía sin necesidad de previo desahucio (3168 y 3169).

Si transcurridos los tres años no existiere nuevo convenio entre las partes para continuar con el contrato y de predios urbanos se trataba, el inquilino gozaba de un plazo de treinta días para desocupar la finca, obligándose durante éste lapso de tiempo a poner cédulas y mostrar la casa a los que desearan verla (3170).

8.2 EFECTOS DEL CONTRATO.

En el Código de 1870, el celebrar el arriendo obligaba a las partes, a comportarse en la siguiente forma:

- a) El arrendador debía entregar al arrendatario, la cosa arrendada con todas sus pertenencias y en condiciones de servir para el uso convenido y a falta de convenio expreso, para aquel al que por su naturaleza estuviere destinada; se obligaba a conservarla en el mismo estado por todo el tiempo del arriendo, realizando en consecuencia, todas las reparaciones pertinentes para tal fin; no debía obstaculizar su uso, salvo el caso de reparaciones urgentes e indispensables; debía garantizar el uso o goce en forma pacífica durante la vigencia del contrato; respondía de los perjuicios que sufriera el inquilino a causa de los vicios o defectos ocultos de la cosa, anteriores al arriendo (3082). El arrendador gozaba del derecho de preferencia para el pago de la renta, de los daños y perjuicios y cualesquiera otra clase de gravámenes que tuvieran relación con el alquiler,

sobre los muebles del inquilino que se hallaren dentro del inmueble, con la condición de que la reclamación fuese hecha dentro de un año contado a partir del vencimiento de la obligación (3091).

- b) El arrendatario se obligaba a satisfacer la renta en el plazo, tiempo y forma estipulados y a falta de convenio en el domicilio del inquilino y por meses vencidos si el predio era urbano (3092 y 3094); respondía de los perjuicios que hubiere sufrido la cosa arrendada por su culpa o negligencia la de sus familiares o subarrendatarios; debía usar la cosa de acuerdo a lo convenido o conforme a su naturaleza; debía hacer del conocimiento del arrendador a la mayor brevedad posible toda usurpación o novedad dañosa que perjudicara a la cosa; debía comunicar al arrendador las reparaciones que fueren necesarias y en caso de no hacerlo, respondía de los daños y perjuicios causados por su omisión (3113 a 3115); no debía sin autorización del arrendador, mudar la forma de la cosa, de lo contrario, al momento de restituirla; debía volverla al estado en que la había recibido; debía restituir la cosa al término del contrato y en las condiciones en que las había recibido a excepción de lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o causa inevitable (3117 y 3124).

8.3 EL SUBARRIENDO.

Esta figura jurídica tiene lugar una vez celebrado el contrato de arrendamiento y consiste en que el arrendatario, arrienda de nueva cuenta a un tercero la cosa que le fue dada en arrendamiento, ya sea total o parcialmente, y si lo hacía sin consentimiento del arrendador, respondía solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios (3118).

Dado el caso de que el subarriendo se concertara como consecuencia de autorización general concedida en el contrato, el inquilino era

responsable al arrendador como si él mismo continuara usando la cosa (3119). Ahora si el subarriendo era aprobado expresamente por el arrendador, el subarrendatario se subrogaba desde ese momento, en los derechos y obligaciones del arrendatario, salvo pacto en contrario (3121).

8.4 FORMAS DE EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO.

Se terminaba el arriendo: Por expiración del plazo fijado en el contrato o por haberse satisfecho el objeto para el que la cosa se arrendo; si el contrato se concertaba a plazo fijo, fenecía en el día prefijado sin necesidad de previo desahucio (3115).

Si al término del arriendo el inquilino continuaba en el uso y goce del predio sin oposición del arrendador, el contrato se consideraba renovado (3139); por convenio expreso; por nulidad; por rescisión, con la salvedad de que el contrato no se entendía rescindido por el deceso de cualquiera de las partes (3156); en caso de expropiación se rescindía el contrato pero ambas partes eran indemnizadas por el exporpiador con arreglo a la Ley (3160).

En mi concepto, este último caso de rescisión por expropiación, presenta un grave error de fondo, toda vez que el término (RESCISION) implica incumplimiento y en el presente caso no existía. Consecuentemente, sería más apropiado haber hablado de terminación como lo sostiene actualmente nuestro Código Civil vigente, que en su artículo 2483 estatuye: "El arrendamiento puede terminar: ... VII. Por expropiación de la cosa".

CODIGO CIVIL DE 1884.

9. EL CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.

Siguiendo el mismo perfil liberal que el Código anterior, el presente cuerpo de disposiciones civiles definía al arrendamiento en su artículo 2936 que a la letra dice: "Se llama arrendamiento el contrato

por el que una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto, se llama arrendador el que dá la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe".(22)

EL PRECIO: Al igual que en el Código anterior podía consistir en una suma de dinero, o bien, en cualquier otra cosa que fuere equivalente cierta y determinada (2946).

LA FORMA EN EL CONTRATO.

Al advenimiento del nuevo Código, se reformó la cantidad que servía de base para que el contrato se celebrara por escrito puesto que el arrendamiento en cuestión estatúa que el contrato debía otorgarse por escrito, cuando el monto de la renta fuere superior a \$300.00 anuales y a contrario sensu; se podían celebrar contratos puramente verbales, si la renta no superaba esa cantidad al año (2197).

9.1 DURACION DEL ARRENDAMIENTO.

En este renglón, el ordenamiento civil que se invoca, establecía en su artículo 2945 que el contrato podía concertarse por todo el tiempo que conviniere a las partes, salvo que se celebrase por tiempo indeterminado y en tal situación, concluía a voluntad de cualquiera de las partes, previa notificación judicial a la otra parte, hecha con dos meses de anticipación si el predio era urbano (3032); una vez hecha la notificación, el inquilino debía poner cédulas y mostrar la casa a los que desearan verla (3033).

9.2 EFECTOS DEL CONTRATO.

El comportamiento que la celebración del arriendo exigía a los contratantes fue el siguiente:

22. Dublan y Lozano, LEGISLACION MEXICANA, CODIGO CIVIL 1880-1884, Cámara de Diputados (Decreto publicado el 14/XII/1883).

EL ARRENDADOR: Se obligaba, aunque no hubiere pacto expreso: A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso estipulado y a falta de convenio expreso, para áquel a que por su naturaleza estuviere destinada (2950); a conservarla en el mismo estado por todo el tiempo de duración del arriendo, haciéndolo para tal fin todas las reparaciones pertinentes; a no estorbar su uso, salvo el caso de reparaciones urgentes e indispensables; a garantizar su uso o goce en forma pacífica durante el arriendo sin mudar su forma ni intervenir en su uso legítimo, excepto por reparaciones (2950) y (2952); respondía de los daños y perjuicios ocasionados al arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arriendo (2950); debía pagar las contribuciones impuestas a la cosa, salvo pacto en contrario (2956); debía devolver al inquilino al término del contrato, el saldo que hubiere a su favor, a no ser que tuviere algún derecho que ejercitar en contra del mismo, y en tal virtud, debía depositar dicho saldo judicialmente (2958); por último, el arrendador gozaba del derecho de preferencia para el pago de la renta y las demás cargas inherentes al arriendo, sobre los muebles y utensilios del arrendatario que se encontrasen dentro de la cosa (2959).

EL ARRENDATARIO: Debía pagar la renta en el tiempo y forma convenidos y a falta de estipulación por meses vencidos y en el lugar señalado, en la inteligencia de que si se omitía señalar el lugar de pago, éste debía hacerse en el domicilio del inquilino (2960 al 2963); debía pagar la renta desde el día en que había recibido la cosa hasta el día en que la entregara, salvo acuerdo en contrario; ahora bien, si faltaba a uno de los plazos fijados para el pago, perdía su derecho de exigir el cumplimiento del contrato (2965 al 2967); si se veía privado total o parcialmente de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor, en el primer caso no pagaba la renta mientras durara el impedimento y en el segundo, podía pedir la reducción de la renta, salvo acuerdo en otro sentido (2969 y 2971); respondía del incendio a no ser que proviniera de caso fortuito o fuerza mayor, o bien, que se hubiere comunicado de casa vecina (2975 y 2976); debía comunicar al arrendador

a la brevedad posible, cualquier usurpación o novedad dañosa que otra persona hubiere hecho o que intentara llevar a cabo sobre la cosa, así como la necesidad de las reparaciones (2981 y 2982); no podía, sin consentimiento del arrendador, variar su forma y menos subarrendarla total o parcialmente y al término del arriendo, no podía rehusarse a devolver la cosa, ni aún bajo el pretexto de mejoras (2994).

9.3. EL SUBARRIENDO.

La materia de esta figura jurídica fue regulada a la luz del Código Civil de 1884 del artículo 2986 al 2989 de ese ordenamiento.

El subarriendo consiste en la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento sobre la misma cosa, con la particularidad de que el arrendatario (en el primer contrato) desempeña en el nuevo contrato el papel de arrendador. (23)

Como principio general, estatúa el artículo 2986, que el arrendatario no podía subarrendar la cosa en todo ni en parte sin consentimiento del arrendador y en caso de que lo hiciera, respondía con el subarrendatario de los daños y perjuicios.

Si el subarriendo se concertaba con autorización general concedida en el contrato, el arrendatario seguía siendo responsable frente al arrendador como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa (2987). Ahora bien, si el subarriendo se concertaba aprobado expresamente por el arrendador, el subarrendatario se subrogaba en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, salvo pacto en contrario (2989).

9.4. FORMAS DE EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

El contrato terminaba: Por haberse cumplido el plazo estipulado o satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada; por convenio

expreso; por nulidad y por rescisión (3002).

Si finalizado el arrendamiento el inquilino continuaba en el uso del predio, el contrato no se entendía renovado, debiendo el arrendatario pagar el precio del alquiler por todo el tiempo que excediera del contrato con arreglo a lo que pagaba (3004 y 3005).

La rescisión podía darse: por la falta de pago del alquiler; por usarse la cosa en contravención a lo convenido o conforme a su naturaleza y por subarrendarla total o parcialmente, sin autorización del arrendador (3010).

CODIGO CIVIL DE 1932.

10. CONSIDERACIONES PRELIMINARES.

La mencionada Legislación actualmente en vigor, fue producto de las constantes transformaciones que los pueblos han experimentado con su desarrollo económico, las prerrogativas alcanzadas por el movimiento obrero, el crecimiento de las grandes ciudades, el arraigo del sentimiento democrático en la mayoría de los hombres y los nuevos y constantes descubrimientos científicos, así como la tendencia cooperativista acentuada cada día más, produjeron una crisis generalizada en todos los renglones sociales, a lo que el derecho no se hizo ajeno e influenciado que fue por todo este movimiento revolucionario, se hizo imprescindible la creación de un nuevo Código Civil que respondería a las necesidades de la época, el cual dejando atrás el carácter individualista y liberal que prevalecía en los anteriores Códigos y conservando además, como pieza de museo, la famosa frase "LAISSEZ-FAIRE, LAISSEZ-PASSER", fundamento de toda una fase de la historia de la humanidad armonizace los intereses individuales con los colectivos, corrigiendo y limitando el sentimiento individualista de la época liberal burguesa. (24)

24. CODIGO CIVIL para el Distrito Federal, Edit. Porrúa, S.A. México, 1986, 45ª Edición.

10.1 EL CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.

Nuestro ordenamiento civil actualmente en vigor, dispone en su numeral 2398 párrafo primero: "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". La presente definición consagra los requisitos de existencia y válidez que comentamos a continuación.

A) REQUISITOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO.

Los requisitos de existencia en el arrendamiento son:
EL CONSENTIMIENTO Y EL OBJETO.

EL CONSENTIMIENTO: En cuanto a este requisito podemos decir que es el acuerdo de voluntades de las partes, una para conceder el uso o goce de una cosa, y la otra, para pagar por ese uso o goce un precio cierto.

EL OBJETO: Respecto del objeto, debemos señalar que las cosas susceptibles de ser arrendadas de acuerdo con el artículo 2400 "Son todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe y los derechos estrictamente personales".

Por bienes consumibles debemos entender que son todos aquellos que se destruyen por el uso y considerando que el arrendatario al finalizar el arriendo debe restituir la cosa, es evidente que el contrato no puede llevarse a cabo sobre este tipo de bienes.

Por lo que hace a los bienes que la ley prohíbe arrendar, nos permitimos citar algunos de ellos a medida de ejemplo y así tenemos a la parcela ejidal, los bienes de uso común, etc.

Para terminar tenemos a los derechos estrictamente personales, entre los cuales podemos mencionar el derecho real de uso y el derecho real de habitación, ambos son derechos estrictamente personales aún cuando tienen el carácter de reales son personales en cuanto a que están ligados a la persona de su titular y éste no puede transmitirlos a terceros.

Luego entonces, haciendo a un lado los casos de excepción que señala el dispositivo 2400, puede ser materia de este contrato, cualquiera otro bien corporio o incorporio, ya sea un bien material mueble o inmueble o inmaterial incorporio, así verbigracia, los derechos de autor. Ahora bien, es evidente que la cosa para ser arrendada debe satisfacer los requisitos señalados por el artículo 1825. "La cosa objeto del contrato debe: 1º. Existir en la naturaleza. 2º. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie. 3º. Estar en el comercio".
(25)

B) REQUISITOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO.

En relación con estos requisitos, únicamente mencionaremos LA CAPACIDAD Y LA FORMA, dado que la AUSENCIA DE VICIOS DE LA VOLUNTAD, sigue las reglas generales de la teoría general de las obligaciones.

CAPACIDAD: En términos generales, por capacidad debemos entender, la aptitud que en derecho posee una persona para ser sujeto de derechos y contraer obligaciones, así las cosas, tenemos que la capacidad funciona diferente para las partes en el arrendamiento.

CAPACIDAD DEL ARRENDADOR: Al respecto el artículo 2401 señala: "El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización

25. Lozano Noriega, Obra Citada, Págs. 338 y 339.

del dueño, ya por disposición de la Ley". El artículo que le sigue dispone: "En el primer caso del artículo anterior, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en la autorización, y en el segundo, a los que la Ley haya fijado a los administradores de bienes ajenos". Al respecto el numeral 436 del Código Civil en cuestión, estatuye en su segunda parte interpretándolo a contrario sensu: que las personas que ejercen la patria potestad, podrán celebrar contratos de arrendamiento respecto de los bienes que correspondan al hijo.

Los tutores podrán arrendar los bienes del incapaz con los límites señalados por la Ley (573). Así también, el albacea puede dar en arrendamiento los bienes que constituyan la masa hereditaria hasta por un año, si se requiere de mayor tiempo, necesita el consentimiento de los herederos o legatarios en su caso (1721).

Podrá también arrendar el usufructuario, por tanto, podemos decir que puede arrendar cualquier persona que tenga capacidad para transmitir el uso o goce temporal de una cosa. (26)

CAPACIDAD DEL ARRENDATARIO. Este únicamente requiere de la general para contratar, salvo algunas excepciones que en seguida mencionamos:

No pueden los Magistrados, Jueces u otros empleados públicos, tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan (2404). Se prohíbe a los encargados de establecimientos públicos, funcionarios y empleados públicos, tomar en arrendamiento los bienes que administren (2405).

LA FORMA: El contrato de arrendamiento es formal y excepcionalmente consensual, cuando el monto de la renta no rebasa los

cien pesos anuales, ello se desprende de la interpretación del artículo 2406 y en complemento al presente numeral, el dispositivo 2448 F., relativo a los inmuebles destinados a habitación establece que: "El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador".

10.2. DURACION DEL ARRENDAMIENTO.

Otro requisito que contempla la definición que da nuestro Código sobre el arrendamiento, es el de temporalidad, así el artículo 2398 en su segundo párrafo, establece respecto de las fincas destinadas a la habitación, que el arriendo no puede exceder de diez años, de quince para fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas a la industria. Ahora bien, en relación con las fincas destinadas a la habitación, el artículo 2448 C., señala que la duración mínima del arriendo será de un año forzoso para ambas partes, prorrogables a voluntad del inquilino hasta por dos años más si está al corriente en el pago de la renta.

Por otro lado, si el arriendo, ya sea de predios rústicos o urbanos, no se concertó por tiempo expresamente determinado, concluirá a voluntad de cualquiera de las partes, previo aviso a la otra parte dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

Una vez hecho el aviso, el inquilino del predio urbano, está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla (2478 y 2479).

EL PRECIO: En el arrendamiento el precio puede consistir validamente en dinero u otra cosa equivalente, siempre que sea cierta y determinada (2399).

10.3. EFECTOS DEL CONTRATO.

En apartados anteriores manifestamos que al referirnos a los efectos en el arrendamiento, hacemos alusión a las obligaciones que produce el contrato entre las partes, por lo tanto, citaremos primero al arrendador e inmediatamente despues, al arrendatario.

EL ARRENDADOR: Se obliga aunque no haya pacto expreso a entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y a falta de convenio expreso, para el que por su naturaleza estuviere destinada; a conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arriendo, realizando al efecto, todas las reparaciones pertinentes; a no estorbar ni embarazar de menera alguna el uso de la cosa arrendada, salvo por reparaciones urgentes e indispensables; a garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo que dure el contrato; a responder de los daños y perjuicios que sufra el inquilino por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arriendo (2412).

La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido y a falta de convenio, tan pronto como el arrendador fuere requerido para ello (2413). No puede el arrendador durante el arriendo, cambiar la forma de la cosa ni intervenir en el uso legítimo de ella, a no ser por reparaciones (2414). El inquilino debe poner en conocimiento del arrendador a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, así como toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare sobre la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause (2415 y 2419). Si el arrendador enterado de las reparaciones dejare de hacerlas, quedará a elección del arrendatario, reclamar la rescisión del contrato o exigir el cumplimiento de la obligación, correpondiéndolo al juzgador, determinar de acuerdo con las circunstancias, acerca de los daños y perjuicios ocasionados por la inoportunidad de las reparaciones (2416 y 2417). Si el arrendador

fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato con el pago de daños y perjuicios (2420). Es responsable el arrendador de los vicios o defectos de la cosa dada en arrendamiento que impiden su uso, aunque él no las conociere o que sobrevengan durante el arriendo sin culpa del arrendatario, el cual puede pedir una disminución en la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento antes de la concertación del arriendo, de los vicios o defectos de la cosa (2421). Si al término del arriendo existiere saldo en favor del arrendatario, el arrendador lo devolverá de inmediato, salvo que tenga algún derecho que ejercitar en contra de áquel, en cuya virtud, lo depositará judicialmente (2422). Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario, si en el contrato o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas; si se trata de mejoras útiles y por su culpa se resolviere el arrendamiento, también debe pagar dichas mejoras, igualmente, cuando en los arrendamientos indeterminados autoriza mejoras y antes de que el arrendatario pueda compensarse con el uso de ellas en cuanto a los gastos que efectuó, dá por terminado el contrato (2423).

EL ARRENDATARIO: De conformidad con el artículo 2425 del ordenamiento en cita, está obligado: "I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; II. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios; III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella".

El arrendatario pagará la renta desde el día en que reciba la cosa, hasta el día en que la entregue, salvo acuerdo en otro sentido (2426 y 2429). Deberá pagarla en el lugar convenido y a falta de convenio, en su habitación o despacho (2427). Si por caso fortuito o fuerza mayor se le impide el uso total de la cosa, no pagará renta durante el impedimento y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato (2431). Si sólo en parte se le impide el uso,

puede solicitar la reducción de la renta o la rescisión del contrato (2432). También rige lo anterior, para el caso de que la privación de uso, provenga de la evicción del predio y si el arrendador procedió de mala fé, responderá de los daños y perjuicios. Es responsable del incendio, excepto que provenga de caso fortuito o fuerza mayor, vicio de construcción o que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones debidas para evitar que el fuego se propagara (2436); la responsabilidad comprende el pago de los daños y perjuicios que el dueño sufra y los causados a terceros (2439). No puede sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa y si lo hiciere, debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la recibió, respondiéndole además, de los daños y perjuicios (2441); si la recibió con expresa descripción de las partes que la componen, al término del arriendo debe devolverla tal como la recibió, a menos que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o causa inevitable (2442); si no hubo descripción, se presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario (2443). Debe hacer las reparaciones de los deterioros de poca importancia, causados en la mayoría de los casos por los propios inquilinos (2444). Si por las reparaciones es privado total o parcialmente del uso de la cosa, tiene derecho a no pagar la renta, pedir la reducción de ésta o la rescisión del contrato, si la pérdida dura más de dos meses (2445). Si la misma cosa ha sido arrendada por separado a dos o más personas, prevalecerá el arriendo primero en fecha si no es posible comprobar la prioridad de ésta, valdrá el arriendo del que tiene la posesión de la cosa, si el arriendo debe ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, únicamente valdrá el inscrito (2446). Cuando el arriendo ha durado más de cinco años y el inquilino haya hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene derecho si esta al corriente en el pago de la renta, a que en igualdad de condiciones se le prefiera en lugar de otro interesado, así también gozará del derecho del tanto, si el propietario desea vender la finca (2447).

10.4. EL SUBARRIENDO.

La presente figura jurídica se encuentra reglamentada a partir del artículo 2480 del ordenamiento civil de referencia.

El subarriendo como ya hemos señalado en múltiples ocasiones, no es otra cosa que la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento sobre la misma cosa, con una variante consistente en que el arrendatario (en el primer contrato), juega el papel de arrendador en el segundo contrato.

El artículo 2480 señala: "El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario, de los daños y perjuicios". Ahora, si el subarriendo se concertase a virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario responderá al arrendador, como si él mismo continuara con el uso o goce de la cosa (2481).

Por otro lado, si el subarriendo es aprobado expresamente por el arrendador, el subarrendatario se subroga por ese sólo hecho, en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, salvo acuerdo en otro sentido (2482).

10.5. LA PRORROGA EN EL ARRENDAMIENTO.

Al respecto nuestro Código Civil vigente señala en su artículo 2485. "Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que este al corriente en el pago de la renta, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate, han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido".

Como se aprecia del concepto transcrito, la prórroga tiene como finalidad, alargar el término del contrato, sin embargo, no se especifica en el precepto a qué contratos se refiere, si a los concertados por tiempo determinado o a aquellos que se celebran por tiempo indeterminado. La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, sostiene que la prórroga a que alude el numeral 2485, sólo es aplicable a los arriendos celebrados a tiempo fijo; así también sostiene el mismo cuerpo colegiado que la prórroga se debe solicitar para que proceda estando vigente el contrato, por cuanto que no se puede prorrogar lo que no existe. (27)

Por otro lado, cuando de fincas urbanas destinadas a la habitación se trata, el artículo 2448 C., estatuye que encontrándose el inquilino al corriente en la renta, tendrá derecho a que el contrato se le prorrogue hasta por dos años más y que el aumento en el monto de la renta, sólo será aumentada anualmente sin exceder del ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general en el Distrito Federal en el año en que el contrato se renueve o se prorrogue (2448 D).

10.6. FORMAS DE EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO.

En este renglón el artículo 2483, dispone que el arrendamiento puede terminar "I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la Ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada; II. Por convenio expreso; III. Por nulidad; IV. Por rescisión; V. Por confusión; VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor; VII. Por expropiación de la cosa arrendada, hecha por causa de utilidad pública; VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento".

27. Pallares Eduardo, JURISPRUDENCIA SOBRE ARRENDAMIENTO, Edit. Porrúa, S.A., Segunda Edición, México, 1964, Pág. 161

Si el arriendo se concertó por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de desahucio; si no se estipuló nada al respecto, se estará a las disposiciones de los artículos 2478 y 2479 que rigen para los arrendamientos sin término. Si después de terminado el contrato y su prórroga si la hubo, continúa el inquilino sin oposición en el uso o goce del predio y éste es urbano, el arrendamiento se considerará indefinido y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba.

El arrendador podrá exigir la rescisión del contrato: Por falta de pago de la renta en la forma convenida, si no se convino, por semestres vencidos, por usarse la cosa en contravención a lo convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella, o bien, porque el arrendatario subarriende total o parcialmente la cosa sin tener autorización. Si el arrendador sin causa fundada se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, éste podrá reclamar la rescisión del arrendamiento.

DECRETO DEL 7 DE FEBRERO DE 1985.

11. CONSIDERACIONES PRELIMINARES.

Soy de la opinión de que el Legislador quiso con el Decreto que nos ocupa, proporcionar un paliativo que alivie el complejo problema inquilinario y de vivienda que actualmente padece nuestra gran urbe, sin atacar a fondo y con medidas radicales la situación que no depende exclusivamente de disposiciones jurídicas, sino de programas integrales de pueblo y gobierno llevados a la práctica, lo cual repercutiría en beneficio de todos los mexicanos. Hecha esta observación, restanos ahora, exponer brevemente el contenido del Decreto.

DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS DESTINADAS A LA HABITACION.

El artículo primero de la ley que nos ocupa, señala en su encabezamiento: "Se reforma el Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda Parte del

Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal y el Artículo 3042 del mismo ordenamiento, para quedar como sigue": Luego entonces, se modificaron los artículos que van del 2448 al 2452 de este Capítulo.

Artículo 2448: "Las disposiciones de este Capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario, se tendrá por no puesta".

11.1. CONDICIONES DEL INMUEBLE PARA SER ARRENDADO.

No debe arrendarse una localidad, si no reúne las condiciones de higiene y salubridad que la Ley de la materia exige (2448 A). Si el arrendador no realiza las reparaciones necesarias que ordene la autoridad sanitaria para que la localidad sea habitable e higiénica, será responsable de los daños y perjuicios causados a los inquilinos por su omisión (2448 B).

11.2. DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y EPOCA DE PAGO.

La duración del contrato de arrendamiento será de un año fozoso para ambas partes y el arrendatario si está al corriente en el pago de la renta, tendrá derecho a que se el prorrogue hasta por dos años más (2448 C). Ahora bien, si terminado el contrato y su prorrogación, si la hubo, continuare el inquilino sin oposición en el goce y uso del predio, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, pagando el inquilino la renta que corresponda al tiempo que exceda al contrato, con arreglo a lo que pagaba (2486 y 2487).

EPOCA DE PAGO.

Por principio debemos señalar que la renta deberá estipularse en moneda nacional, además de que podrá incrementarse anualmente sin exceder del ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual fijado al salario

mínimo general del Distrito Federal en el año en que el contrato se renueve o se prorrogue (2448 D). Así mismo, deberá pagarse en los plazos señalados y si no se señaló, por meses vencidos, obligándose el inquilino a pagar la renta desde el día en que reciba el inmueble, hasta la fecha en que se entregue (2448 E y 2429).

11.3. LA FORMA EN EL CONTRATO.

Como la regla general contenida en el artículo 2406 establece que el contrato de arrendamiento se debe otorgar por escrito cuando la renta anual exceda de cien pesos, y toda vez que en la actualidad el alquiler de una casa habitación en las peores condiciones, rebasa con mucho ésa suma, el contrato de arrendamiento debe necesariamente otorgarse por escrito, y la falta de este requisito, se imputará al arrendador, así las cosas, la parte medular del contrato deberá contener mínimamente los siguientes datos:

Los nombres del arrendador y del arrendatario; la ubicación del inmueble; 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 en que se encuentran; la Ley presume que la falta de descripción, hace pensar que el inquilino recibió el inmueble en buen estado, salvo prueba en contrario (2443); el monto de la renta, la garantía, en su caso; la indicación expresa del destino habitacional del inmueble alquilado; la duración del contrato; las demás obligaciones adicionales que contraigan las partes (2448 F).

COMENTARIOS.

1. Siguiendo la misma tendencia individualista y liberal de la época, los Códigos de 1870 y 1884, reglamentaron en el mismo sentido al arrendamiento, diferenciándose exclusivamente, en cuanto hacía a los contratos de arrendamiento sin término de duración y en la cantidad que servía de base para que el contrato se otorgará por escrito.

Así tenemos que, mientras el Código Civil de 1870 señalaba que los arrendamientos concertados por tiempo indeterminado, ya se tratase de predios rústicos o urbanos, su duración era de tres años, obligatorios únicamente, para el arrendador y que al vencimiento de los cuales, terminaba sin necesidad de previo desahucio; transcurrido dicho plazo y si el predio era urbano, el inquilino gozaba de un plazo de treinta días para desocupar la finca. El Código Civil de 1884 en el mismo renglón, establecía que, cuando no se señalaba término de duración del arriendo, el contrato concluía a voluntad de cualquiera de las partes, previa notificación judicial a la otra parte, hecha con dos meses de anticipación si el predio era urbano.

Por otro lado, en tanto que, en el Código de 1870 el contrato se debía otorgar por escrito cuando la renta excedía de trescientos pesos anuales. En el Código de 1884 se estatuyó que el arrendamiento debía otorgarse por escrito cuando el monto anual de la renta rebasaba los cien pesos.

2. La Legislación Civil de 1932 que actualmente nos rige y que trata de procurar conservadoramente la socialización de la actividad jurídica, esto es, extender la esfera del derecho de la opulencia a la indigencia, del dueño al trabajador, del industrial al obrero, del hombre a la mujer sin ninguna restricción ni exclusivismo,

sin que el derecho constituya un privilegio o una forma de dominio de un grupo social sobre otro, buscando de esta manera armonizar los intereses individuales con los colectivos.

Este nuevo Código Civil, no se aparta por completo de los anteriores en cuanto hace al arrendamiento, puesto que concuerda con el Código Civil de 1884 respecto de los arrendamientos sin término de duración y el monto de la renta anual para que el contrato se otorgara por escrito y se diferencia al propio tiempo, en ese renglón del Código Civil de 1870.

3. Por lo que se refiere al decreto de reformas al arrendamiento de casas-habitación, sólo diremos que si bien es cierto, que en un principio el Legislador quizo con tales medidas, estabilizar la situación inquilinaria y señalar por lo menos teóricamente las condiciones generales que debe presentar una casa-habitación para ser arrendada, únicamente consiguió con ésto, agravar el problema de la demanda de vivienda, dado que, por un lado se le proporciona más seguridad al inquilino en cuanto al alquiler, y por el otro, de acuerdo con las declaraciones del Lic. Andrés Mussali representante inmobiliario, publicadas en el "Diario Excelsior" del día 12 de Junio de 1956, que al ser entrevistado sobre la situación inquilinaria en el Ciudad de México, señaló que se protege al inquilino y se crucifica al arrendador, desde el momento en que la Tesorería del Distrito Federal elevó estratosféricamente el impuesto predial y las cuotas de agua hasta en un 2000%, consecuentemente con estas medidas erróneas de las autoridades, el negocio inquilinario de vivienda se ha convertido en uno de los negocios menos productivos y más gravados que existen.

Es evidente que en estas condiciones, la iniciativa privada, menos se va a preocupar en construir viviendas para dar en arrendamiento, y los que aún cuentan con ellas, están aprovechando las Leyes promulgadas en el último año, para cambiar de régimen a condominio y así paulatinamente deshacerse de sus propiedades.

El Gobierno sin quererlo así, tendrá que reemplazar a la iniciativa privada en esta actividad, para la construcción de viviendas de interés social, lo cual a largo plazo, beneficiará exclusivamente a la clase de nuestros burócratas y al movimiento obrero organizado, mientras que la inmensa mayoría de la población seguirá esperando un lugar donde vivir con dignidad.

CAPITULO IV

DECRETOS DE EMERGENCIA ABROGADOS QUE SOBRE ARRENDAMIENTO HAN SIDO PUBLICADOS EN LAS FECHAS QUE A CONTINUACION SE DESCRIBEN

12. CONSIDERACIONES PRELIMINARES.

Es necesario mencionar y exponer en este apartado antes de abordar los decretos de arrendamiento de lo que nos ocuparemos en breve, que en el año de 1942 en el mes de Junio, el día 1º para ser exactos, fecha en que la humanidad entera sufría las calamidades de la guerra, en nuestro país se promulgaron tres decretos que a su vez, hacían referencia a un mismo problema y fueron consecuencia inmediata el uno del otro, dando pauta a que en su momento, aparecieran las leyes que sobre arrendamiento se emitieron posteriormente.

12.1. DECRETOS DEL 1º DE JUNIO DE 1942.

"Decreto que autoriza al Ejecutivo Federal para declarar el estado de guerra entre México y Alemania, Italia y Japón.

Artículo Primero. Se declara que a partir del 22 de Mayo de 1942, existe un estado de guerra entre los Estados Unidos Mexicanos y Alemania, Italia y Japón.

Artículo Segundo. El presidente de la República hará la declaración correspondiente y las notificaciones internacionales que procedan.

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

Artículo Primero. Esta Ley entrará en vigor a partir de su publicación en el "Diario Oficial."

Artículo Segundo. La presente Ley será dada a conocer en la República por medio del bando solemne".

"Decreto declarando que los Estados Unidos Mexicanos, se encuentran en estado de guerra con Alemania, Italia y Japón.

Artículo Unico. Los Estados Unidos Mexicanos se encuentran, desde el día 22 de mayo de 1942, en estado de guerra con Alemania, Italia y Japón.

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

Artículo Unico. Este decreto entrará en vigor en la fecha de su publicación en el "Diario Oficial" de la Federación".

"Decreto que aprueba la suspensión de las garantías individuales consignadas en varios artículos constitucionales.

Artículo Primero. Se aprueba la suspensión de garantías individuales consignadas en los artículos 4º, párrafo I del 5º, 6º, 7º, 10, 11, 14, 16, 19, 20, 21, párrafo III del 22 y 25 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que acordó el C. Presidente de la República, previa conformidad del Consejo de Ministros para todo el territorio y todos los habitantes de la República.

Artículo Segundo. La suspensión a que se refiere el artículo anterior durará todo el tiempo que México permanezca en estado de guerra con Alemania, Italia y el Japón, o con cualquiera de estos países y será susceptible de prorrogarse a juicio del Ejecutivo, hasta treinta días después de la fecha de cesación de las hostilidades.

Artículo Tercero. Se autoriza al Ejecutivo de la Unión para dictar las prevenciones generales que reglamenten los términos de la suspensión de garantías individuales a que se contraen los dos artículos precedentes.

Artículo Cuarto. Se faculta, asimismo, al Ejecutivo de la Unión para imponer en los distintos ramos de la administración pública todas las modificaciones que fueren indispensables para la eficaz defensa del territorio nacional, de su soberanía y dignidad y para el mantenimiento de nuestras instituciones fundamentales.

Artículo Quinto. Se autoriza igualmente, al Ejecutivo de la Unión para Legislar en los distintos ramos de la administración pública, con sujeción a lo preceptuado en el artículo precedente; y

Artículo Sexto. Al iniciarse cada período de sesiones ordinarias del Congreso de la Unión, el Ejecutivo dará cuenta del uso que haya hecho de las facultades que se le otorgan en virtud del presente decreto.

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

Artículo Primero. El presente decreto entrará en vigor en la fecha de su publicación en el "Diario Oficial" (publicados el 2 de Junio de 1942).

Artículo Segundo. En esa misma fecha, empezará a surtir sus efectos en todo el país y para todos sus habitantes, la suspensión de garantías materia del presente decreto, sin que se requiera la reglamentación a que se contrae el artículo 3º.

12.2. ANALISIS.

A pesar de que la conducta del Estado Mexicano en el ámbito internacional, ha sido de respeto a la autodeterminación de los pueblos, convencido de que el "DERECHO" es y debe ser el medio que regule y mantenga pacíficamente las relaciones bilaterales y multilaterales entre los diferentes países del mundo, no obstante todo esto, México fue víctima en aquel entonces de constantes agresiones por parte de las potencias del Eje Berlín, Roma, Tokio y una vez agotadas todas las vías diplomáticas para mantenernos alejados del conflicto internacional, sin haberlo logrado, el Gobierno del Presidente MANUEL AVILA CAMACHO, se vió en la necesidad de proclamar la existencia de un estado de guerra entre nuestro país y los Gobiernos totalitarios.

Así fue como el titular del Ejecutivo, declaró formalmente con apoyo en la fracción VIII del artículo 89 Constitucional que textualmente dice: "Las facultades y obligaciones del Presidente son" ... VIII. Declarar la guerra en nombre de los Estados Unidos Mexicanos, previa Ley del Congreso de la Unión". Que a partir del 22 de Mayo de 1942, México se encontraba en estado de guerra con Alemania, Italia y Japón.

Declarado el estado de guerra, nuestro Primer Mandatario de entonces, con fundamento en la propia Ley Fundamental, suspende las garantías del Gobernado en los términos de su artículo 29 que en su texto establece: "En los casos de invasión, perturbación grave de la paz pública, o de cualquier otro que ponga a la sociedad en grave peligro o conflicto, solamente el Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, de acuerdo con los titulares de las Secretarías de Estado, los Departamentos Administrativos y la Procuraduría General de la República y con aprobación del Congreso de la Unión y en los recesos de éste, de la Comisión Permanente, podrá suspender en todo el país o en lugar determinado las garantías que fuesen obstáculo para hacer frente, rápida y fácilmente a la situación, pero deberá hacerlo por un tiempo limitado,

por medio de prevenciones generales y sin que la suspensión se contraiga a determinado individuo. Si la suspensión tuviese lugar hallándose el Congreso reunido, éste concederá las autorizaciones que estime necesarias para que el Ejecutivo haga frente a la situación, pero si se verificase en tiempo de receso, se convocará sin demora al Congreso para que las acuerde".

Como se desprende del propio artículo 29, el Presidente en turno tuvo que Legislar en consecuencia y de manera extraordinaria según lo dispone el artículo 49 de nuestra Carta Magna que reza: "El Supremo Poder de la Federación se divide, para su ejercicio, en Legislativo, Ejecutivo y Judicial. No podrán reunirse dos o más de estos Poderes en una sola persona o corporación, ni depositarse el Legislativo en un individuo, salvo el caso de facultades extraordinarias al Ejecutivo de la Unión, conforme a lo dispuesto en el artículo 29".

Cabe señalar que la división de Poderes de que trata este numeral, es característico de lo que se ha dado en llamar: "UN ESTADO DE DERECHO", es decir, aquella forma de estructura política en la que el Poder siempre deberá estar sujeto a las leyes y nunca éstas se subordinarán a las arbitrariedades de quienes detentan el poder político y económico de un país, conducta que origina las dictaduras y los regimenes militares.

Ahora bien, es de suponerse que las prevenciones generales a que se contrae el artículo 29, se convirtieron automáticamente y por tiempo determinado en garantías individuales supletorias de aquéllas que por el estado de guerra a que se enfrentó nuestro país, fueron suspendidas en todo el territorio nacional y para todos los habitantes de la República. Los artículos que específicamente se suspendieron fueron: 4º párrafo I del 5º, 6º, 7º, 10, 11, 14, 16, 19, 20, 21 párrafo III del 22 y 25 de nuestra Carta Magna.

Ahondando en la Legislación extraordinaria es menester recalcar que mientras se encuentren en vigencia, deberán ser respetadas en sus términos y por cualquier autoridad, en tanto, el gobernado no quebrante

los límites de la Ley. Estos lineamientos fueron los que siguió la iniciativa que sobre la suspensión de garantías individuales presentó en Mayo de 1942, el Ejecutivo Federal ante el Congreso con motivo de la declaración de guerra en contra del Eje Berlín, Roma, Tokio, así fue como el Congreso de la Unión, expidió el decreto relativo a la suspensión de garantías, determinando que tal situación permanecería por todo el tiempo que nuestro país se encontrase en estado de guerra, y aún más, que podría prorrogarse a juicio del Ejecutivo, hasta por treinta días después de la fecha de cesación de las hostilidades.

El mismo decreto autorizó al Ejecutivo de la Unión en su artículo 5º, para Legislar en los distintos ramos de la administración pública y nuestro Primer Mandatario haciendo uso de esa facultad, dictó la Legislación de emergencia sobre arrendamiento a que se hace referencia en el presente capítulo. La suspensión de garantías, estuvo vigente hasta el mes de Octubre de 1945, año en que se levanta la suspensión de garantías y se restablece el orden constitucional.

13. DECRETO DEL 10 DE JULIO DE 1942.

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

Artículo Segundo. En contra de las disposiciones de este decreto, no podrá objetarse derecho, contrato o pacto alguno en contrario.

Artículo Tercero. No será excepción a lo dispuesto en el artículo primero, el hecho de que una casa, departamento, vivienda o cuarto, se desocupe y vuelva a rentarse, pues en los nuevos arrendamientos no podrán señalarse rentas superiores a las existentes al entrar en vigor este decreto.

Artículo Cuarto. En caso de mejoras a una propiedad que justifiquen un aumento de rentas, se requerirá autorización judicial previa, que las justiprecie y que se tramitará en la vía sumaria con la intervención del Ministerio Público, quién será considerado como parte.

Artículo Quinto. La violación de las disposiciones contenidas en este decreto, no obligará a los arrendatarios. A los propietarios o subarrendadores que infrinjan las disposiciones del decreto, se les impondrá una multa igual al importe de los alquileres o arrendamientos en doce meses.

TRANSITORIOS :

Artículo Unico. Este decreto surtirá sus efectos a partir de la fecha de su publicación en el "Diario Oficial" de la Federación, estará en vigor mientras dure la suspensión de garantías individuales, establecida por decreto de fecha primero de Junio del presente año. (Publicado el 24 de Julio de 1942).

13.1. ANALISIS.

Como se desprende del articulado del presente decreto, no se pretendió con el mismo, solucionar el problema inquilinario, ni menos aún, la demanda de vivienda ya existente en aquella época, sino, única y exclusivamente, estabilizar el problema para que no se agudizase durante el conflicto internacional al que enfrentó nuestro país.

Es definitivo que con la ley en cuestión, se pretendió eliminar la más mínima posibilidad de que se aumentarán las rentas, salvo casos excepcionales. Considero que dado el desconcierto que prevalecía en el sentir de los dueños, subarrendadores y en general de las personas que con arreglo a la Ley podían dar en arrendamiento un inmueble, el decreto de referencia, sí se aplicó al menos en un corto tiempo a partir de su expedición, pero calmados los ánimos y dada la idiosincrasia de nosotros los mexicanos, el alza de los alquileres siguió su curso normal.

Por otro lado, como exclusivamente fue ordenada la congelación de rentas, el Código Civil siguió teniendo aplicabilidad en cuanto al modo de dar por terminado un contrato de arrendamiento que era su más grande anhelo de los arrendadores o bien, promover la rescisión del contrato en los mismos términos de la Legislación Civil con la finalidad de elevar los precios de los alquileres en los subsecuentes arrendamientos, escudándose además, en la misma Ley para no reparar las viviendas agravando con ello, el problema del alquiler y la vivienda en general.

14. DECRETO DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 1943.

"Artículo Primero. Se proroga en el Distrito Federal en beneficio de los inquilinos, por todo el tiempo que dure el estado de guerra en que se encuentra la República, los contratos de arrendamiento de casa habitación, que se encuentren en vigor, ya se trate de los celebrados a plazo fijo o por tiempo indeterminado.

Artículo Segundo. El precio de los arrendamientos señalado en los contratos cuya duración se proroga en el artículo anterior, no podrá ser elevado ni directa ni indirectamente. Cualquier estipulación o pacto en contrario será nulo de pleno derecho y no producirá acción en juicio.

Artículo Tercero. El arrendador que con la finalidad de obligar al inquilino a desocupar el local arrendado, lo hostilizare o molestarle en cualquier forma o dejare de hacer las reparaciones necesarias, además de las responsabilidades en que incurriese conforme a la legislación ordinaria, será sancionado en los términos del artículo 5°.

Artículo Cuarto. Se suspende la vigencia de los artículos 2483 fracción I, Primera parte; 2484, 2478 y 2479 del Código Civil.

La causa de terminación señalada en la fracción II del artículo 2483 del Código Civil, estará subordinada a la condición de que el arrendatario ratifique personalmente su consentimiento ante la

Dirección de Gobernación del Departamento del Distrito Federal. La rescisión por falta de pago puntual no tendrá lugar si el inquilino comprueba haber hecho pago de la renta dentro de los diez días siguientes al señalado para ese efecto en el contrato.

Si el propietario se rehusare a recibir el pago de la renta, el inquilino no incurrirá en mora sin necesidad de promover judicialmente el ofrecimiento de pago y la consignación de la renta, pues bastará que al ser demandado exhiba las pensiones adeudadas, dentro del plazo que fija el Código de Procedimientos Civiles, para que se considere purgada esa causa de rescisión y se dé por terminado el juicio.

Artículo Quinto. Las infracciones por parte de los arrendadores a las disposiciones del presente decreto, se sancionarán con multas de \$100.00 a \$1000.00

Artículo Sexto. Las disposiciones del presente Decreto, sólo serán aplicables a las casas, locales, viviendas o departamentos destinados para habitación de los inquilinos y sus familiares.

TRANSITORIOS :

Artículo Primero. El presente decreto, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el "Diario Oficial" de la Federación. (Publicado el 11 de Octubre de 1943).

Artículo Segundo. Los juicios de desocupación por terminación de contrato de arrendamiento que estén pendientes al entrar en vigor el presente, se sobreseerán.

Artículo Tercero. Los términos que estuvieren corriendo de conformidad con el artículo 2478 del Código Civil para dar por terminado un arrendamiento por tiempo indefinido, se suspenderán y no surtirán efectos los avisos dados por arrendadores a los inquilinos, notificándoles su voluntad de dar por terminado el arrendamiento.

14.1. ANALISIS.

Pronto el Legislador se dió cuenta de que mediante la terminación de los contratos de arrendamiento dejaban de aplicarse las disposiciones contenidas en el decreto de 10 de Julio de 1942 y en consecuencia dictó complementariamente el decreto que nos ocupa en este apartado.

Si bien es cierto, que el anterior decreto sólo congelaba las rentas, el presente al entrar en vigor, además de éso, prorrogó en beneficio de los inquilinos por todo el tiempo que durase el estado de guerra, los contratos de arrendamiento vigentes a la entrada del mismo, ya se tratara de contratos a plazo fijo o por tiempo indeterminado, prescribiendo en el artículo 2º transitorio que los juicios que versaren sobre terminación de contrato y que estuvieren pendientes, serían sobreseídos.

Es claro que con la suspensión en su vigencia de los artículos del Código Civil que señala la presente Ley, los arrendadores tuvieron que abstenerse de intentar la terminación del contrato por haber fenecido el plazo fijado en el mismo o por la Ley, así como de efectuar las notificaciones de terminación para los arriendos celebrados por tiempo indefinido, diríamos entonces, que el Legislador había cumplido con su objetivo, sin embargo, no sucedió así como lo veremos al comentar el artículo 2483 del Código Civil, el cual estatuye que el arriendo puede terminar: I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la Ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada; II. Por convenio expreso; III. Por nulidad; IV. Por rescisión; V. Por confusión; VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor; VII. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública; y VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Ahora bien, la fracción primera, primera parte, fue suspendida; la fracción II quedó subordinada a la condición de que el arrendatario ratificara personalmente su consentimiento ante la Dirección de Gobernación del Departamento del Distrito Federal; la fracción III,

se mantuvo en vigor y lo mismo sucedió con las fracciones V y VI, VII y VIII que permanecieron vigentes; la fracción IV en mi concepto, se limitó parcialmente, por cuanto que, de acuerdo con el dispositivo 2489 de nuestro ordenamiento Civil: "El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I. Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454 (se hace la aclaración de que el artículo 2452, ha sido derogado por decreto del 7 de Febrero de 1935) y en relación al segundo numeral, se establece que la renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por semestres vencidos. Así también, el artículo 2448 E., relativo al arriendo de casas habitación, dispone que la renta se debe pagar en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos; II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425; y III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480.

Luego entonces, quedaron vigentes de este artículo, las fracciones II y III, en tanto que la primera se limitó en los términos siguientes: "La rescisión por falta de pago puntual, no tendrá lugar si el inquilino comprueba haber hecho el pago de la renta dentro de los diez días siguientes al señalado para ese efecto en el contrato". "Si el propietario se rehusare a recibir el pago de la renta, el inquilino no incurrirá en mora sin necesidad de promover judicialmente el ofrecimiento de pago y la consignación de la renta, pues bastará que al ser demandado exhiba las pensiones adeudadas dentro del plazo que fija el Código de Procedimientos Civiles, para que se considere purgada esa causa de rescisión y se dé por terminado el juicio".

La limitación que se señala en la última parte del artículo cuarto de la Ley que se comenta y que fue transcrita en el párrafo inmediato anterior, resultó ineficaz, dado que el Legislador desde mi punto de vista confundió la figura de la rescisión que se encuentra en la fracción I del artículo 2489 del Código Civil, y que se refiere

a la falta de pago puntual, con la acción de desahucio por falta de pago de dos o más mensualidades y que se encuentra regulada dentro del Título Séptimo, Capítulo Cuarto, del Código de Procedimientos Civiles. En tal virtud, supongo que la causal utilizada con mayor frecuencia para pedir la terminación del contrato por rescisión, fue la de falta de pago puntual de la renta, toda vez, que su comprobación era de lo más sencillo, o si tomamos en cuenta que la mayoría de los inquilinos se encuentra formada por la clase económicamente más desprotegida y dada la idiosincrasia del mexicano, que está acostumbrado a gastar más de lo que percibe, los salarios por demás bajos y el alto costo de la vida, son todos estos factores los que acentúan la impuntualidad de todos nosotros para cumplir los compromisos asumidos. Luego entonces, cuando la impuntualidad en el pago de la renta no sobreviene por las causas ya mencionadas, la situación podía ser provocada con toda intención de parte de los arrendadores al dejar de cobrar dos o más mensualidades en forma consecutiva, lo cual daba cabida al juicio de desahucio mismo que termina con la exhibición de las rentas adeudadas, pero inmediatamente después de concluido el juicio de desahucio se podía demandar la rescisión del contrato, por falta de pago puntual de la renta con fundamento en la fracción I del artículo 2489 del ordenamiento Civil invocado, con lo cual, los arrendadores se liberaban de los inquilinos sin violar en ningún momento la Ley en cita.

Por tanto se concluye en este apartado, que el único error cometido por el Legislador en el artículo 4º del decreto que se analiza, fue aprovechado en su plenitud por los arrendadores para liberarse de sus inquilinos, lo cual es justificable dado el sistema político en que nos desenvolvemos.

15. DECRETO DEL 5 DE ENERO DE 1945.

"Artículo 1º. Se adiciona el decreto de 24 de Septiembre de 1943 en los siguientes términos: "Por todo el tiempo que dure el estado de guerra en que se encuentra la República se prorrogan, los contratos

de arrendamiento de toda clase de locales (departamentos, accesorias, viviendas, etc.) en que de hecho, y sean cuales fueren las estipulaciones que respecto al uso de dichos locales contengan los respectivos contratos de arrendamiento, se encuentren instalados cualesquiera de los siguientes giros comerciales: misceláneas, estanquillos, recauderías, tortillerías, hueverías, fruterías, molinos de nixtamal, cremerías, carbonerías y expendios de pan".

Artículo 2º. Quedan subsistentes todas y cada una de las disposiciones de los decretos del 10 de Julio de 1942 y 24 de Septiembre de 1943, las cuales, por lo tanto, serán aplicables a los contratos de arrendamiento a que se refiere el presente decreto y a las infracciones a los preceptos del mismo.

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

Unico. Este decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el "Diario Oficial" de la Federación. (Publicado el 20 de Enero de 1945).

15.1. ANALISIS.

Considero que el Legislador pretendió con la periódica expedición de estos decretos, subsanar errores cometidos en los anteriores, este punto de vista se ve reforzado con los motivos que se tomaron en cuenta para la expedición de la presente Ley, los cuales textualmente dicen:

"Que entre las causas de encarecimiento de los precios de los artículos de primera necesidad, figura la del alza de las rentas de los locales en que se venden dichos artículos, por lo que para combatir ese factor de encarecimiento de la vida y lograr que se hagan efectivos los precios topes que a dichos artículos de primera necesidad ha fijado el Gobierno, se hace indispensable proteger a los comerciantes en dichos artículos contra el aumento en sus gastos generales, que signifique el alza de las rentas de los locales que ocupan".

Como se puede advertir de la lectura de los motivos del decreto que nos ocupa, el Gobierno intentó proteger con estas medidas, a los sectores más desprotegidos de la sociedad, sin embargo, limitó considerablemente su alcance, dado que únicamente comprendió los contratos de locales en los que se encontraban instalados cualesquiera de los negocios que se indican en el decreto, consecuentemente aquellos que no fueron incluidos, se siguieron rigiendo por las disposiciones del Código Civil. Así también, pienso que los contratos que abarca la prórroga, al disponerse que serian regulados por las Leyes del 10 de Julio de 1942 y 24 de Septiembre de 1943, también padecerian las fallas que los mismos decretos presentaron y a los cuales ya hemos hecho referencia.

16. DECRETO DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 1945.

"Artículo 1º. A partir del primero de Octubre se levanta la suspensión de garantías decretada el primero de Junio de 1942 y se restablece, por lo tanto, el orden constitucional en toda su plenitud.

Artículos 2º.. 3º .. 4º .. 5º .. 6º ..

Artículo 7º. Las Leyes y disposiciones relativas a arrendamiento de fechas primero de Julio y 19 de Octubre de 1942, quedarán vigentes, hasta en tanto sean derogadas por una Ley posterior.

Artículos 8º.. 9º .. 10º .. 11º ..

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

Artículo 1º. La presente Ley entrara en vigor el día 1º de Octubre del año en curso.

Artículos 2º .. 3º ..".

16.1. ANALISIS.

Si nos apegamos estrictamente a lo prescrito por el numeral 29 de nuestro Código Político, podemos aseverar sin temor a equivocarnos, que una vez levantada la suspensión de garantías, indiscutible señal de que se ha restablecido el orden y la paz sociales, automáticamente debieron quedar sin efectos las leyes que en uso de las facultades excepcionales concedidas por el Congreso de la Unión, expidió el entonces Presidente de la República, atento a lo que estatuye el artículo 49 complementario de la suspensión de garantías.

Luego entonces, podemos concluir que las disposiciones que se dejaron vigentes, así como las que se dictaron posteriormente, no tuvieron ninguna justificación legal, en tal virtud, suponemos que la finalidad del Ejecutivo al mantener vigentes las Leyes aludidas, no fue otra más que el evitar un nuevo trastorno social entre la clase inquilinaria.

17. DECRETO DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1945.

"Artículo Unico. Se reforma el artículo 6º y se reforma y adiciona el artículo 7º del decreto del 28 de Septiembre de 1945, para quedar en los siguientes términos:

Artículo Sexto. ...

Artículo Séptimo. Las Leyes y disposiciones relativas a arrendamiento de fecha 10 de Julio de 1942, 24 de Septiembre de 1943 y 5 de Enero de 1945, que previenen la congelación de rentas, la continuidad de los contratos de arrendamiento para las casas habitación y la ampliación de este último a establecimientos de comercio en pequeño, respectivamente, quedarán vigentes hasta entre tanto, sean derogadas por una Ley posterior". (Publicado el 21 de Enero de 1946).

17.1 ANALISIS.

Los decretos del 10 de Julio de 1942, 24 de Septiembre de 1943, y 5 de Enero de 1945, fueron tratados ya en su momento, por lo que considero agotada la materia de los mismos.

"Artículo 1º. Los precios de los arrendamientos de las casas o locales destinados: a) Exclusivamente a habitación del inquilino y de sus familiares; b) los ocupados por trabajadores a domicilio; ó c) Por talleres familiares; no podrán ser aumentados y los plazos de los arrendamientos, se considerarán forzosamente prorrogados en beneficio de los inquilinos por todo el tiempo que dure en vigor el presente decreto.

Se exceptúa de lo dispuesto en el párrafo anterior, los precios de los arrendamientos de casas o locales, cualquiera que sea su destino, superiores a trescientos pesos mensuales.

Artículo 2º. En caso de mejoras a una propiedad que justifiquen un aumento de rentas, se requerirá autorización judicial previa, que las justiprecie y que se tramitará en la vía sumaria con la intervención del Ministerio Público, quien será considerado como parte.

Artículo 3º. Las casas o locales a que se refiere el artículo primero, en caso de nuevos arrendamientos por desocupación, deberán rentarse al mismo precio que el estipulado en el último contrato.

Artículo 4º. El Gobierno del Distrito Federal, por conducto del órgano que determine, conocerá de las violaciones del presente decreto, sin perjuicio de la intervención de la Autoridad Judicial en los casos de su competencia e impondrá a los infractores una multa igual al importe del aumento de los alquileres o arrendamientos calculados en el periodo de un año.

Artículo 5º. Las disposiciones del presente decreto, son de orden público y por lo mismo, no pueden ser renunciadas en perjuicio de los inquilinos. Cualquiera estipulación que se haga en oposición a este Decreto, no producirá ningún efecto legal.

TRANSITORIO :

Unico. El presente decreto entrará en vigor el día de su publicación en el "Diario Oficial" y tendrá una vigencia máxima de dos años, quedando facultado el Presidente de la República, para anticipar la terminación de su vigencia, si las condiciones generales del Distrito Federal así lo requieren". (Publicado en el Diario Oficial del 2 de Mayo de 1946).

18.1 ANALISIS.

En nuestra opinión y como lo hemos reiterado en variadas ocasiones, los decretos en cuestión no aliviaron en mucho la cuestión de la vivienda en el Distrito Federal, puesto que, aparte de los grandes defectos de que adolecieron los mismos, solamente pretendieron estabilizar el problema de la vivienda y que no se agudizara durante la crisis guerrera a la que el Gobierno de la República hizo frente, y posteriormente, hasta que se restableciera la cuestión socioeconómica de todo el país.

Levantada la suspensión de garantías, supongo que nuestros gobernantes no quisieron provocar un nuevo trastorno en el sector inquilinario del Distrito Federal, por lo cual, la promulgación de los posteriores decretos, obedeció probablemente, a la intención que tenía el Legislador de que el descongelamiento de las rentas y el fenecimiento en la prórroga de los contratos de arrendamiento se fuera presentando paulatinamente, tal situación se deja sentir en el presente decreto que se limita por una parte, a tutelar los contratos de arrendamiento de las viviendas que desde un principio se acogieron al pretendido beneficio que se busco dar al sector inquilinario, y por la otra, además de liberar de toda carga (congelamiento y prórroga) a los arrendamientos que excedieran de \$300,00, no contempla los contratos de arrendamiento de casas o locales que por primera vez se celebraran

y que por lo mismo, carecían de antecedentes en lo referente al precio de los alquileres, provocando con ello, que la Ley de la OFERTA Y LA DEMANDA, hiciere nuevamente acto de presencia, predominando en la concertación de este contrato.

La iniciativa privada se vió recomfortada en este renglón y así, reinició la construcción de nuevas casas habitación que sobrepasaran desde luego, el valor de las rentas congeladas, allegándose así ventajosas utilidades.

Ahora bien, la prórroga a la que se refiere el citado decreto en la parte final de su artículo primero que a letra dice: "No podrán ser aumentados y los plazos de los arrendamientos se considerarán forzosamente prorrogados en beneficio de los inquilinos por todo el tiempo que dure en vigor el presente decreto". En nuestra opinión, esta parte se refiere exclusivamente a la primera fracción del artículo 2483 del Código Civil actualmente en vigor y que reza: "El arrendamiento puede terminar: I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la Ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada". Por lo cual, suponemos que las restantes fracciones que componen el citado numeral, quedaron vigentes y en consecuencia, los arrendadores podían invocar la fracción que más les acomodara para poder dar por terminado el arriendo.

Así también, consideramos que el Legislador omitió en este cuerpo de disposiciones, señalar si las leyes promulgadas con anterioridad, de fechas 10 de Julio de 1942, 24 de Septiembre de 1943, y 5 de Enero de 1945 vigentes al momento de expedición del decreto que nos ocupa, quedaban o no abrogadas, dada la obscuridad de la Ley en este aspecto, trataremos de abordar el problema.

Nuestro Código Civil en su artículo 9º establece: "La Ley sólo queda abrogada o derogada por otra posterior que así lo declare expresamente o que contenga disposiciones total o parcialmente incompatibles con la Ley anterior". En el presente caso, si bien es cierto que todos

persiguen el mismo fin, esto es, regular la cuestión inquilinaria durante la suspensión de garantías y posteriormente a ella, por un lapso más o menos largo, también lo es, que sus disposiciones resultaban incompatibles entre sí, pues basta considerar que en el que nos ocupa, los precios de los arrendamientos de las casas o locales, sin tomar en cuenta su destino, superiores a trescientos pesos mensuales, no fueron congelados ni los plazos prorrogados, mientras que en los anteriores, las rentas se congelaron sin límite respecto a su cuantía y se prorrogaron los arrendamientos de casas habitación y de establecimientos en pequeño, por lo que es de considerar, que al entrar en vigor aquél, éstos quedaron abrogados de conformidad con lo dispuesto en el ya citado artículo 9º. Ahondando en el tema, el decreto del 28 de Diciembre de 1945, que fue el que los declaró vigentes, señaló que lo estarían mientras no fueran derogados por la Ley posterior, presupuesto que se realizó al expedirse la Ley que en esta apartado nos ocupa y que reguló los arriendos con modalidades especiales, consecuentemente aquéllos quedaron sin efecto alguno.

19. DECRETO DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1947.

"Artículo 1º. Las rentas de las casas o locales destinados: a) Exclusivamente a habitación que ocupe el inquilino y los miembros de su familia que vivan con él de una manera permanente; b) Los ocupados por los trabajadores a domicilio, o c) Los ocupados por talleres familiares, no podrán ser aumentados y los plazos de los arrendamientos se considerarán forzosamente prorrogados por el término de un año, en beneficio de los inquilinos.

Se exceptúa de lo dispuesto en el párrafo anterior, las rentas de casas o locales, cualquiera que sea su destino, superiores a \$300.00.

Artículo 2º. El arrendatario no puede subarrendar la casa arrendada en todo o parte, ni debe ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador, si lo hiciere, quedará rescindido el contrato de arrendamiento de pleno derecho.

Artículo 3º. Se crea una comisión integrada por tres personas que designará el Jefe del Departamento del Distrito Federal, para que estudie el aumento de rentas en caso de mejoras a una propiedad o en aquellos casos en que se justifique plenamente, tomando también en cuenta la capacidad económica de los inquilinos. Dicha comisión empezará a funcionar quince días después de que entre en vigor el presente decreto, y tendrá facultad para autorizar y justificar el aumento de rentas, cuando este debidamente justificado.

Artículo 4º. Las casas o locales a que se refiere el artículo primero, en caso de nuevos arrendamientos por desocupación, deberán arrendarse al mismo precio que el estipulado en el último contrato, salvo los casos de autorización de aumento concedido por la Comisión a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 5º. El Departamento del Distrito Federal, por conducto del órgano que determine, conocerá de las violaciones del presente decreto, sin perjuicio de la intervención de la Autoridad Judicial, en los casos de su competencia e impondrán a los infractores, una multa igual al importe del aumento de los alquileres o arrendamientos calculados en el período de un año.

Artículo 6º. Las disposiciones del presente decreto, son de orden público y por lo mismo, no pueden ser renunciadas en perjuicio de los inquilinos. Cualquiera estipulación que se haga en oposición de este decreto, no producirá ningún efecto legal.

TRANSITORIOS :

Artículo Primero. El presente decreto deroga el del 11 de Febrero de 1946, publicado en el Diario Oficial del 8 de Mayo del mismo año por el cual se congelaron las rentas y se prorrogaron los plazos de los arrendamientos en beneficio de los inquilinos.

Artículo Segundo. Este Decreto entrará en vigor el día de su publicación en el "Diario Oficial" y tendrá una vigencia máxima de un año, quedando facultado el Presidente de la República para anticipar la terminación de su vigencia si las condiciones generales del Distrito Federal así lo requieren". (Publicado el 31 de Diciembre de 1947).

19.1. ANALISIS.

De la lectura del articulado a la presente Ley, podemos constatar que se trata de una repetición de disposiciones transcritas casi textualmente de decretos anteriores, de los cuales ya nos hemos ocupado con antelación, por tal motivo, determinamos hacer una pequeña observación exclusivamente del artículo 2º de este cuerpo de disposiciones y que textualmente dice: "El arrendatario no puede subarrendar la casa arrendada en todo o parte, ni debe ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, quedará rescindido el contrato de arrendamiento de pleno derecho".

En mi concepto la inclusión de este numeral en el aludido decreto fue innecesario, por cuanto que, dicho mandamiento ya se encontraba previsto en la fracción III del artículo 2489, en relación con el artículo 2480 de nuestro Código Civil. En cuanto a la Comisión a que se refiere el artículo 3º, tenemos que, no hay antecedentes sobre su actuación en la práctica y creemos que solamente fue una carga inútil dentro del presupuesto del Departamento del Distrito Federal.

COMENTARIOS.

1. El Presidente MANUEL AVILA CAMACHO, forzado por las circunstancias y haciendo uso de la facultad que el concede el artículo 89 fracción VIII de nuestra Carta Magna, por decreto del 1º de Junio de 1942, declaró que nuestro país se encontraba en estado de guerra con las potencias del Eje Berlín, Roma, Tokio, desde el 22 de Mayo del mismo año.

2. Una vez declarado el estado de guerra, el Ejecutivo Federal, con apoyo en el artículo 29 de nuestra Ley Fundamental, suspendió en todo el país las garantías del gobernado que consideró necesarias, para hacer frente pronta y fácilmente a la situación guerrera en la que se colocó al pueblo de México.
 - a) Suspendidas que fueron las garantías individuales, el Poder Legislativo dotó de facultades extraordinarias (artículo 49 Constitucional) al Presidente de la República para Legislar en los términos del artículo 29 del mismo ordenamiento.

 - b) Nuestro Primer Mandatario, con base en el decreto del 1º de Junio de 1942, concretamente en su artículo 5º expidió la Legislación excepcional en materia de arrendamiento que en este apartado se analizó y que considero careció de fundamento legal para seguir rigiendo, desde el momento que fue levantada la suspensión de garantías, el 1º de Octubre de 1945, restableciéndose así, el orden constitucional, puesto que había desaparecido el objeto que le dió origen y para el cual fue creado, atento a lo que estatuye el numeral 49 de nuestro Código Político, mandamiento que sirvió de complemento a la suspensión de garantías.

La única explicación posible que se puede dar con respecto a las Leyes de emergencia que sobre arrendamiento fueron promulgadas y que continuaron vigentes despues de levantada la suspensión, es que, el Legislador no quiso provocar un

nuevo trastorno social entre la clase inquilinaria del Distrito Federal.

- c) El Gobierno de la República, no pretendió dar solución con estos decretos al problema de la demanda de vivienda ya existente en aquél entonces, puesto que su objetivo fundamental fue exclusivamente, mantener estable la realidad del problema para que no se agudizase durante la crisis guerrera a la que se hizo frente.
3. La Legislación de emergencia abrogada, desafortunadamente no cumplió como se esperaba con su objetivo, dado que, fue burlada constantemente por las mismas deficiencias que presentó, además de que se provocó un estancamiento en las construcciones de casas destinadas al arrendamiento de los sectores más desprotegidos socialmente, agravándose con ello, la escasez de vivienda, así como que, los arrendadores se escudaran en la misma legislación para no reparar las viviendas y locales arrendados.

CAPITULO V

LEGISLACION MEXICANA DE EMERGENCIA VIGENTE,
MEDIANTE LOS DECRETOS DE ARRENDAMIENTO DE FECHAS:

20. DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948.

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

- a) Los destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que vivan con él;
- b) Los ocupados por trabajadores a domicilio;
- c) Los ocupados por talleres; y
- d) Los destinados a comercios o industrias.

Artículo 2º. No quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo anterior, los contratos que se refieran:

- I. A ~~casas~~ destinadas para habitación, cuando las rentas en vigor, en la fecha del presente Decreto, sean mayores de \$300.00;
- II. A las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales, de este requisito.

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

- a) De más de cien a doscientos pesos, hasta en un 10%.
- b) De más de doscientos a trescientos pesos, hasta en un 15%.

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

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

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

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

- a) En el importe del alquiler de tres meses, cuando el arrendamiento sea de un local destinado a habitación;
- b) En la cantidad que fijen los tribunales competentes, tratándose de locales destinados a comercio o industria, tomando en consideración los siguientes elementos:

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

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

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

Artículo 7º. Procede la rescisión del contrato de arrendamiento, en los siguientes casos:

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

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

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

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

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

VI. Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatarios causen daños al inmueble arrendado que no sean la consecuencia del uso normal.

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS :

Artículo 1º. La presente Ley empezará a regir desde el primero de Enero de 1949. (Publicado el 30 de Diciembre de 1948).

Artículo 2º. Queda derogado el decreto de 30 de Diciembre de 1947, publicado en el "Diario Oficial" del 31 del mismo mes y año, que congeló las rentas de las casas o locales destinados a habitación.

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

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

Artículo 5º. En los procedimientos judiciales o administrativos, pendientes de resolución ante las autoridades correspondientes, los interesados podrán hacer valer los beneficios que les concede la presente Ley".

20.1 ANALISIS.

Las intenciones del Ejecutivo al expedir la presente Ley, se dejan sentir profundamente en los considerandos de la misma, que a continuación exponemos:

"Es el propósito del Ejecutivo a mi cargo someter a la mayor brevedad posible a esa H. Cámara, un proyecto de Ley que regule de un modo definitivo los arrendamientos urbanos. En él habrán de determinarse las modalidades o condiciones a que deberá sujetarse el contrato de arrendamiento de casas habitación o locales, destinados a comercios o industrias. Pero la proximidad del término en que expira la vigencia del Decreto de Congelación de Rentas de fecha 30 de Diciembre de 1947 y publicado en el Diario Oficial del 31 del mismo mes y año, tomadas en consideración las condiciones sociales y económicas del momento, obligan a expedir con carácter transitorio, una Ley que prorrogue los contratos de arrendamiento de las casas o locales destinados a habitación y a comercios o industrias, permitiendo un aumento moderado y que se estima justo respecto de las casas o locales, cuyas rentas han permanecido congeladas por Decretos anteriores congelándose a la vez, las rentas de locales destinados a comercios o industrias que hasta ahora han podido fijarse libremente.."

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sostenido que la palabra "PRORROGA" significa ampliar, dilatar, extender el tiempo señalado para alguna cosa o bien, continuarla sin interrupción, asentando además dicho tribunal en una de sus tesis, que el decreto que se analiza no es aplicable a los contratos de arrendamiento celebrados con posterioridad al primero de Enero de 1949, fecha en que entró

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

en vigor el decreto de referencia y que solamente se aplicaría a los arrendamientos que se habían concertado antes de que esta Ley iniciara su vigencia, puesto que, sólo puede prorrogarse lo que ya existe, consecuentemente el ámbito de aplicación de esta Ley, fue muy limitada dado que, únicamente se ocupó de los contratos de arrendamiento que tuvieron lugar antes del 1º de Enero de 1949. (28)

Por otro lado, los arrendamientos que fueron protegidos por la prórroga, a medida que el tiempo avanza, han ido desapareciendo paulatinamente y al ir reduciéndose el número de ellos, se convertirá con el paso del tiempo, en una Ley privativa, cosa que nuestra Constitución General de la República en su artículo 13º prohíbe expresamente y cuyo texto se lee: "Nadie puede ser juzgado por leyes privativas ni por tribunales especiales".

Ahora bien, el presente cuerpo de disposiciones, señala en su artículo 3º transitorio, que se derogan los artículos del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles que se opongan a sus disposiciones, sin hacer una descripción de los artículos que específicamente serían afectados, en tal situación, trataremos de precisarlos pero sólo en lo que respecta exclusivamente a la Ley sustantiva, con el objeto de normar nuestro criterio en cuanto hace a los contratos de arrendamiento prorrogados, sin embargo, antes de entrar en materia, debemos decir que el término "DEROGAR" fue empleado incorrectamente, por cuanto que, los artículos de la Ley sustantiva civil y de la adjetiva respectivamente, que estuvieron en contra del decreto, no fueron derogados, simplemente no se aplicaron a los arrendamientos que fueron prorrogados, es decir, se suspendió su vigencia por todo el tiempo de duración del decreto, cuando éste sea abrogado, se aplicarán también a esos arrendamientos, tan es así, que esos numerales siguieron rigiendo para los contratos celebrados después del 1º de Enero de 1949.

Por otra parte, como en la prórroga no se diferencia a los contratos celebrados a plazo fijo, de los que se concertaron por tiempo indefinido, debe entenderse, que ambos quedaron prorrogados y en tal virtud, quedó suspendida en su vigencia la fracción I, primera parte del artículo 2483 del Código Civil que reza: "El contrato de arrendamiento puede terminar: I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la Ley", en relación con los numerales 2484, 2478, 2479 y 2398 segundo párrafo.

Con respecto a las demás fracciones del artículo 2483 en relación con los artículos 2489, 2425, 2452, 2454 y 2480 continuaron en vigor por no ser contrarias a las disposiciones de la Ley que se cita, ya que en la misma, no se prohíbe expresa o implícitamente la terminación del contrato de arrendamiento por convenio, por nulidad, por rescisión, por confusión, por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor, por expropiación o por evicción de la cosa arrendada. Por lo que hace al artículo 2485 en mi concepto, quedó suspendido al entrar en vigor la presente Ley.

Puntualizado lo anterior pasaremos a referirnos en términos generales a cada una de las disposiciones del decreto.

Del artículo 1º, podemos decir que sólo protegió al inquilino y los miembros de su familia que vivían con él en forma permanente, luego entonces, si el inquilino después de que inició su vigencia el presente cuerpo de disposiciones admitió a otras personas (parientes o extraños), se podían haber configurado las causales de rescisión previstas por las fracciones II y III del artículo 7º por su parte, el artículo 2º en su primera fracción limita la aplicación de la Ley a los arriendos cuyo valor no excediere de \$300.00, por lo que hace a la fracción II del propio artículo, pienso que si se encuentran incluidos en la prórroga las casas o locales a que hace mención y sólo se excluyen de ella, cuando el arrendador tuviere necesidad de habitarlos u ocuparlos en la industria o comercio de su propiedad previa justificación.

El artículo 3º señala el incremento que puede experimentar el precio del arquiler sin afectar éste a los locales destinados al comercio o a la industria cuyas rentas quedaron congeladas, cosa que no sucedió con los destinados a la habitación, por lo que, una vez desocupado el local arrendado, al celebrarse un nuevo contrato, el arrendador estaba en posibilidad de fijar a su arbitrio el precio del arrendamiento.

En cuanto al artículo 4º supongo que el legislador pretendió establecer cierta equidad en la relación contractual en favor del propietario, ya que por lo menos legalmente, se pretendió privar de ella a los arrendadores por la constante idea de proteger al inquilino, disponiendo que la prórroga no priva al arrendador de rescindir el contrato con base en los distintos presupuestos previstos por el artículo 7º de la propia Ley.

Por lo que respecta al artículo 5º que dice: que en los casos del inciso segundo del artículo 2º, los arrendatarios tendrán derecho a una compensación por la desocupación del local arrendado; es menester señalar que el término "COMPENSACION" fue utilizado según nuestra opinión, en su acepción gramatical como sinónimo de indemnización y no jurídica, puesto que, de acuerdo con el Código Civil, habrá compensación cuando dos personas poseen la calidad de deudores y acreedores recíprocamente y por su propio derecho, luego entonces, la justificación del empleo de dicho vocablo, solamente la podemos encontrar en la tendencia proteccionista a la que ya hemos hecho referencia.

Por su parte el artículo 6º dispone que cuando el arrendador haga uso del derecho que le concede el inciso 2º del artículo 2º, lo hará saber al inquilino de manera fehaciente con tres meses o seis de anticipación, según se trate, de casas habitación o establecimiento mercantil o industrial y que el arrendatario no está obligado a desocupar en dichos plazos, mientras no se garantice suficientemente, el pago de la compensación a que se refiere el artículo 5º, al respecto considero que se le puede dar el aviso al inquilino ya sea judicial o extrajudicialmente, en el primer caso por vía de jurisdicción

voluntaria y en el segundo caso, mediante notario o bien, personalmente con testigos, etc. Ahora, en cuanto hace a la compensación en favor del arrendatario y en tratándose de casas-habitación estimo que lo más conveniente sería exhibir un billete de depósito que ampare el importe de tres meses de renta ante un juzgado de primera instancia del ramo civil (juzgados de arrendamiento inmobiliario) o bien, exhibir el dinero en efectivo, haciendo saber al arrendatario que se encuentra a su disposición. En cuanto a los locales destinados al comercio o industria, en mi concepto, quien debe proporcionar los elementos de convicción para que pueda determinar el monto de la compensación, es el arrendatario. (29)

En lo que respecta al artículo 7º pienso que en la primera fracción el legislador pretendió plasmar lo dispuesto en el artículo 2489 del Código Civil, que trata en su primera fracción de la rescisión del contrato por la falta de pago puntual de la renta, sin embargo, dados los términos empleados resultó que se refería al juicio de desahucio, el cual se rige por la Ley adjetiva civil.

Las fracciones II y III concuerdan fielmente con lo dispuesto en la fracción III del artículo 2489 en relación con el 2480 del Código Civil. La fracción IV, se encuentra contenida en el artículo 2489 fracción II, en relación con la fracción III del artículo 2425.

El presupuesto señalado por la fracción V, fue una novedad puesto que no la contempla el Código Sustantivo Civil como causal de rescisión, pero si concuerda con el artículo 2441 del mismo ordenamiento que a la letra dice: "El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada y si lo hace, debe cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la reciba, siendo además responsable de los daños y perjuicios". Y sólo difieren respecto de la sanción, ya que la fracción V del artículo 7º del decreto que se analiza origina la rescisión, en tanto que, el precepto

29. Pallares Eduardo, Obra Citada, Pág. 159.

del Código Civil ya citado, sólo obliga al inquilino a restablecer la cosa al mismo estado en que la hubiere recibido, respondiéndole además de los daños y perjuicios que se causen al arrendador.

La causal de la fracción VI, también fue novedad; la fracción VII, de igual manera fue nueva creación; la causal de la fracción VIII, por igual fue una novedad en cuanto a que la facultad de rescindir el contrato se concede al arrendador, mientras que, nuestro actual Código Civil en los artículos 2412, 2416, 2417, 2420, 2431, 2432 y 2445, estatuye que es obligación del arrendador: entregar la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido y a falta de convenio, para aquél a que por su naturaleza, estuviere destinada; a conservarla en el mismo estado por toda la duración del arriendo, realizando para tal fin, las reparaciones necesarias, en la inteligencia de que si omite hacerlas, el inquilino podrá pedir la rescisión del contrato o acudir ante la presencia judicial para exigir el cumplimiento de la obligación y el juez tomando en cuenta las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de los daños y perjuicios sufridos por el arrendatario por la inoportunidad de las reparaciones, así también, si el arrendador es vencido en juicio sobre una parte del inmueble arrendado, queda a elección del inquilino pedir la rescisión del contrato o la disminución en el pago de la renta.

Ahora bien, si el inquilino se ve privado total o parcialmente del uso de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor y el impedimento es parcial, el inquilino podrá pedir la disminución en el pago de la renta a juicio de peritos, salvo el caso de que las partes opten por rescindir el contrato si el impedimento excede de dos meses. En caso de que la privación fuere total, no se causará renta durante el impedimento, pero si este excede de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

Cuando el arrendatario pierda total o parcialmente el uso de la cosa arrendada a consecuencia de las reparaciones, tendrá derecho

a no pagar el alquiler, pedir la disminución en el pago de la renta o la rescisión del contrato si la pérdida del uso, va más allá de los dos meses en sus respectivos casos.

Como es de apreciarse, nada del contenido de estas disposiciones fue tomado en cuenta por el legislador para crear la fracción VIII del artículo 7º del decreto a que hacemos referencia, de lo contrario no se hubiere premiado el incumplimiento del arrendador con el derecho de pedir la rescisión del contrato de arrendamiento cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial a juicio de peritos, sin verse constreñido a indemnizar al inquilino (artículo 8º).

De que en la hipótesis se nos presenta un caso de incumplimiento por parte del arrendador, no podemos negarlo, pues se presume que no hizo las reparaciones pertinentes para que se conservara la cosa en buen estado durante el arrendamiento o que entregó la cosa en malas condiciones, de otra forma no podemos concebir que el inmueble se destruyere o arruinara, salvo por caso fortuito o fuerza mayor, pero aún en este supuesto, el Código Civil faculta al arrendatario para rescindir el contrato si se le impide totalmente el uso de la cosa por más de dos meses.

Por lo que hace a la fracción IX, podemos decir que es otro caso de premiación al incumplimiento del arrendador, quien de acuerdo con el artículo 2449 del Código Civil (actualmente derogado. D.O. 7-11-1985 V, al día siguiente) estaba obligado a realizar las obras que la autoridad sanitaria consideraba necesarias para que la localidad fuere habitable e higiénica, siendo además responsable de los daños y perjuicios causados al inquilino por esa causa.

Confirmando nuestra posición, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, establece que si bien es cierto, que la Ley que se analiza señala como causal de rescisión, la estimación que hicieren las autoridades sanitarias con respecto a las condiciones sanitarias

de la finca, también es cierto, que el inquilino para ser obligado a desocupar la finca, debe gozar antes de la garantía de audiencia, o sea, ser oído y vencido en juicio, en donde podrá aportar pruebas que desvirtuen la opinión de dichas autoridades sanitarias. (30)

En cuanto al artículo 8º considero que fue innecesaria su inclusión en el mismo, puesto que como lo hemos repetido en múltiples ocasiones la rescisión entraña incumplimiento, y sería injusto premiar con una indemnización a la persona que no ha cumplido con lo establecido o pactado.

Para finalizar, tenemos el artículo 9º que establece la nulidad de pleno derecho de los convenios que modifiquen los contratos de arrendamiento contraviniendo lo establecido por el decreto y no producirán ningún efecto los documentos de crédito suscritos por los inquilinos con la finalidad de pagar rentas superiores a las que esta Ley señala. Al respecto estimo que la creación de este precepto, fue para evitar que los arrendadores por medio de convenios verbales en la mayoría de los casos, aumentaran el precio de las rentas sin hacerlo constar en el contrato, sino en títulos de crédito, modificando de esta manera el contrato en cuanto al precio de la renta, haciéndolo inoperantes los decretos.

21. DECRETO DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 1951.

"Artículo Unico. Se reforma el artículo 2º del decreto del 24 de Diciembre de 1948 sobre prórroga, por ministerio de Ley de los contratos de arrendamiento en el Distrito Federal en los términos siguientes:

Artículo 2º No quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo anterior, los contratos que se refieran:

I. . . .

II

30. Pallares Eduardo, Obra Citada, Pág. 217

III. A las casas o locales destinados a cantinas, pulquerías, a cabarets, a centros de vicio, a explotación de juegos permitidos por la Ley y a salones públicos, como teatros, cinematógrafos y circos". (Publicado en el Diario Oficial del 15 de Diciembre de 1951).

21.1. ANALISIS

La reforma del artículo 2º del decreto de 1948 consistió en la inclusión del inciso III, por virtud del cual se excluyen de la prórroga que establece su ARTICULO PRIMERO, los contratos a que alude, privando de este beneficio congelatorio de rentas, a todas las personas que utilizaban los inmuebles arrendados para los fines que ya fueron precisados, desde mi punto de vista, fue muy atinada esta decisión toda vez que, sería injusto incrementar las ganancias de quienes se dedican a explotar el vicio y los centros de diversión, perjudicando así a los arrendadores.

Por otro lado, este descongelamiento parcial provocó una disminución mayor en el número de contratos prorrogados, por lo que al paso del tiempo, las colonias del centro de la Ciudad de México, que cuentan aún en la actualidad, con inmuebles de rentas congeladas, las podríamos contar con la palma de la mano, lo que trae como consecuencia que esta Ley sea privativa.

COMENTARIOS.

1. El decreto de prórroga de 1948, no es aplicable a los contratos de arrendamiento concertados con posterioridad al 1º de Enero de 1949, y al ir reduciéndose paulatinamente en cuanto al número, los arriendos prorrogados, se convertirá con el tiempo en una Ley privativa.

2. El vocablo "DEROGAR" fue empleado inadecuadamente por el Legislador ya que en nuestra opinión, todos los artículos de la Ley Sustantiva Civil y de la Adjetiva en su caso, que se opusieren a lo prescrito por el decreto no se encuentran derogados, simplemente se suspendieron en su vigencia con respecto a los arriendos prorrogados, tan es así, que esos mismos numerales, se continuaron aplicando a los contratos celebrados despues de entrar en vigor el presente decreto.
 - a) Los artículos del Código Civil que fueron suspendidos a raíz del decreto fueron: El artículo 2483 fracción I, primera parte, en relación con los numerales 2484, 2478, 2479 y 2398 segundo párrafo, 2485 todos los demás continuaron vigentes.

3. La presente Ley al entrar en vigor, protegió exclusivamente al inquilino y los miembros de su familia que vivían con él permanentemente, en consecuencia, si despues de que el decreto inició su vigencia, el inquilino recibe a cualquiera otras personas (ya fueren parientes o extraños), considero que se pueden actualizar las causales de rescisión contenidas en el artículo 7º fracciones II y III.

4. La Ley se aplica limitativamente a los arrendamientos de casas o locales destinados a la habitación del arrendatario y los miembros de su familia, a talleres, comercios o industrias. Se exceptúan de la prórroga, los contratos de casas habitación cuya renta exceda de trescientos pesos.

5. El contenido de la fracción II del artículo 2º de la Ley en cuestión, si se encuentra comprendida en la prórroga y sólo se excluye de ella, cuando el propietario desea habitar la casa o establecer en los locales una industria o comercio de su propiedad.
6. Los aumentos concedidos por el artículo 3º a los contratos de arrendamiento prorrogados, no son aplicables a los locales destinados al comercio o a la industria cuyas rentas quedaron congeladas.
 - a) A los locales excluidos de la prórroga a virtud de la reforma al artículo 2º, le son aplicables nuevamente las disposiciones del Código Sustantivo Civil.
7. Los precios de las rentas de las casas destinadas a la habitación y comprendidas en la prórroga, no quedaron congeladas ya que desocupado un inmueble el arrendador podrá en el nuevo contrato, fijar a su voluntad la renta del inmueble.
8. Los arrendadores, no obstante la prórroga, tienen derecho de exigir la rescisión del contrato con base en el artículo 7º además, podrán solicitar la terminación del arrendamiento de las casas que necesite habitar o de los locales en los que desee establecer una industria o comercio de su propiedad previo otorgamiento de la COMPENSACION al arrendatario, tomando en consideración que dicho término fue empleado desde el punto de vista de su significado como sinónimo de indemnización.

De igual manera, podrá dar por terminado el contrato con base en las restantes fracciones del artículo 2483 del Código Civil.
9. Con respecto a la fracción I del artículo 7º, pienso que la intención del legislador fue encuadrar en ella, el contenido

de la fracción I del artículo 2489 del Código Civil, sin embargo, por los términos de su redacción, resultó que se refiere al juicio de desahucio reglamentado por el Código de Procedimientos Civiles.

- a) Las fracciones II y III concuerdan con lo establecido en la fracción III del artículo 2489 en relación con el 2480 del ordenamiento civil invocado.
- b) Por lo que hace a la fracción IV, ésta concuerda igualmente con la fracción II, del mismo artículo 2489 en relación con la fracción III del artículo 2425 del Código Civil.
- c) El presupuesto de la fracción V, es una novedad, puesto que, nuestro Código Civil no la contempla como causal de rescisión, sino que de acuerdo con el artículo 2441, es obligación del inquilino, si ha hecho cambios en la casa sin consentimiento del arrendador, cuando la restituya la volverá al estado en que la haya recibido, respondiéndolo además de los daños y perjuicios.
- d) Los presupuestos señalados por las fracciones VI, VII VIII fueron del mismo modo, de nueva creación, con respecto a la fracción VIII en cuanto que, el decreto en cita, recompensa al arrendador que no cumple con sus obligaciones con la facultad de rescindir el contrato.
- e) En la fracción IX se presenta otro caso de premiación al incumplimiento de las obligaciones del arrendador, quien de acuerdo con el Código Civil, debe hacer las reparaciones necesarias para mantener en buen estado de uso y servicio la cosa y si a causa de reparaciones, hay que desocupar la finca, ese lapso de tiempo, no se debe cubrir y si excediere de cierto tiempo,

el inquilino tiene derecho a escoger entre exigir el cumplimiento del contrato o la rescisión con el pago de daños y perjuicios, luego entonces, si por descuido, culpa, negligencia o mala fé del arrendador, la cosa se hace insalubre, no se puede premiar decretando la rescisión del contrato de arrendamiento en contra del inquilino como se pretende en la citada fracción con la pura estimación que de las condiciones sanitarias de la finca, hagan las autoridades sanitarias, estimación que desde luego, debe ser fundada y motivada, esto es, que deberá precisar en cada caso concreto, que faltan atargeas, (caja de ladrillo para proteger las cañerías) que no hay drenaje, que falta el agua que arrastre las inmundicias, etc., además de que el inquilino deberá gozar de la garantía de audiencia, en la cual con las pruebas que aporte, tendrá la posibilidad de desvirtuar la opinión de dichas autoridades.

10. Lo dispuesto por el artículo 8º, estimo que no tiene sentido, tomando en cuenta que a la persona que no cumple, no se le indemniza, sino que por el contrario, se le debe apremiar para que cumpla.
11. Con respecto a la nulidad a que hace alusión el artículo 9º de la Ley que se analiza, considero que fue creada con la finalidad de evitar que por medio de convenios verbales, los arrendadores obtuvieran de los inquilinos la suscripción de títulos de crédito mediante los cuales se aumentarían las rentas, sin hacerlo constar en el contrato.

En suma, el decreto aparte de ser inconstitucional porque su razón de ser desapareció al haberse levantado la suspensión de garantías, es ya, en estos momentos una Ley privativa, dado que sólo regula a unos cuantos contratos prorrogados

que aún subsisten, pasados más de cuarenta años, se continúa con el alza en los precios de los alquileres en forma estratosférica y muchas veces inalcanzables para las clases más desprotegidas cuyos recursos provenientes del salario mínimo, no satisfacen en ocasiones, ni las necesidades personales del obrero, aunado a ello, la grave crisis por la que atraviesa el pueblo de México, hace que el problema de la vivienda en la Capital de la República, se agudice día con día.

CAPITULO VI

LEYES ESPECIALES QUE HACEN ALUSION AL ARRENDAMIENTO Y A LA VIVIENDA EN LA LEGISLACION MEXICANA POR SEPARADO DEL CODIGO CIVIL

22. LEY DE QUIEBRAS Y SUSPENSION DE PAGOS.

Este cuerpo de disposiciones, en su título tercero, capítulo cuarto, sección tercera, artículo 153 señala: "La quiebra del arrendador no rescinde, salvo pacto en contrario, el contrato de arrendamiento de inmuebles.

La quiebra del arrendatario autoriza al síndico a rescindir el contrato, debiendo abonar en su caso, una justa indemnización, que será fijada por el juez, si las partes no se pusieren de acuerdo sobre ella, oyendo al síndico, a la intervención y al arrendador".

Desde mi muy particular punto de vista, hago la siguiente reflexión con respecto al segundo párrafo del citado numeral; estimo que existen dos posibilidades de rescindir el contrato, la primera de ellas estriba en que efectivamente, cuando el arrendatario está en quiebra, el síndico se encuentra autorizado para rescindir el contrato si considera que el monto de la renta es perjudicial por excesiva, como carga para la masa de la quiebra. Por otro lado, cabe la posibilidad de que si el arrendatario deja de cubrir puntualmente el pago de la renta, entonces será el arrendador quién podrá rescindir el contrato por incumplimiento en el pago puntual del alquiler.

23. LEY FEDERAL DEL TRABAJO.

Como es bien sabido, el presente ordenamiento es reglamentario del artículo 123 de nuestra Ley Fundamental que en su fracción XII del apartado "A" estatuye: "Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada,

según lo determinen las Leyes reglamentarias a proporcionar a los trabajadores, habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda, a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos, crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.

Se considera de utilidad social la expedición de una Ley para la creación de un organismo integrado por representantes del gobierno federal, de los trabajadores y de los patrones, que administren los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda. Dicha Ley regulará las formas y procedimientos conforme a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad las habitaciones antes mencionadas".

Por su parte, la Ley laboral acatando el principio arriba señalado, establece en su artículo 136, "toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, está obligada a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Para dar cumplimiento a esta obligación, las empresas deberán aportar al Fondo Nacional de la Vivienda, el cinco por ciento sobre los salarios de los trabajadores a su servicio". El artículo que le sigue en número, dispone que el Fondo Nacional de la Vivienda, tendrá por objeto crear sistemas de financiamiento que permitan a los trabajadores, obtener crédito barato y suficiente para adquirir en propiedad, habitaciones cómodas e higiénicas para la construcción, reparación o mejoras de sus casas-habitación y para el pago de pasivos adquiridos por estos conceptos.

Como se puede advertir, desde el punto de vista teórico son inobjectables los beneficios de que se ven favorecidos los trabajadores organizados con estos postulados de "justicia social" que pretenden garantizar un equilibrio entre los diferentes factores de la producción (CAPITAL Y TRABAJO) y que en última instancia, constituyen los

principales fundamentos de nuestra estabilidad jurídica, económica, política y social, al integrar también a los trabajadores al sistema económico de propiedad privada base de cimentación de nuestro sistema político mexicano, sin embargo, son múltiples los requisitos que los obreros tienen que llenar para que se vean favorecidos con un inmueble que vienen obteniendo después de muchos años de haber vendido su fuerza de trabajo.

Por otro lado, el mismo ordenamiento en su título octavo, capítulo II, relativo a la huelga, en su dispositivo 453, párrafo III, nos habla de que hecha la notificación al patrón del emplazamiento a huelga, no se podrá ejecutar sentencia, embargo, aseguramiento, diligencia o desahucio en contra de la empresa o establecimiento ni del local en que los mismos se encuentren instalados.

Al respecto, estimo que la finalidad de este precepto es proteger más que nada los intereses obreros, al no permitir la afectación directa de los bienes propiedad de la empresa emplazada a huelga. En este mismo sentido se manifiesta el Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, al resolver en el expediente 19/76 de Unión Mexicana de Armas y Cartuchos, S.A., 6 de Abril de 1976, que el mencionado artículo, sólo quiere proteger efectivamente, los intereses de los trabajadores y que el juicio iniciado contra la empresa, puede seguir su curso, mientras los acuerdos pronunciados no tengan por objeto limitar los bienes propiedad del demandado, lo cual haría nugatorio el derecho reclamado por los trabajadores en el conflicto laboral. (31)

24. LEY DEL SEGURO SOCIAL.

El mencionado ordenamiento establece en su Título Cuarto, capítulo único. "DE LOS SERVICIOS SOCIALES", artículo 232 "Los servicios sociales de beneficio colectivo a que se refiere el artículo 8º

31. CAVAZOS FLORES BALTASAR, Nueva Ley Federal del Trabajo, Tematizada y Sistematizada, Edit. Trillas, México, 13ª Edición, Pág. 309.

de esta Ley, comprenden: I. Prestaciones sociales; y II. Servicios de solidaridad social. Artículo 234 las prestaciones sociales serán proporcionadas mediante programas de: ... III. Mejoramiento de la alimentación y de la vivienda". Así el artículo inmediato posterior señala que las prestaciones sociales son de ejercicio discrecional para el Instituto Mexicano del Seguro Social, teniendo como fuente de financiamiento, los recursos del ramo de invalidez, vejez, cesantía en edad avanzada y muerte, siendo la Asamblea General la que año con año, determine las sumas de dinero que deberán destinarse a dichas prestaciones.

Me inclino a sostener que la cuestión habitacional no es función prioritaria de este organismo, sin embargo, a lo largo de los años, este Instituto ha dejado huella de su colaboración en este renglón y así tenemos como ejemplo que entre las obras que ha realizado a favor de nuestra clase trabajadora, tenemos el Centro Vacacional Oaxtepec, en el Estado de Morelos y la Unidad Habitacional Independencia en San Jerónimo Distrito Federal.

25. CODIGO DE COMERCIO

Este cuerpo de disposiciones en su artículo 75 nos dice que: "La ley reputa actos de comercio ... I. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados".

A este respecto, el maestro J. Tena (32). estima que los actos a que la fracción se refiere, no son más que contratos onerosos por virtud de los cuales se adquiere la propiedad o el goce de una cosa con el propósito de especular mediante la transmisión de lo adquirido; entre otros contratos podemos citar a la compra-venta, permuta,

32. J. Tena Felipe, DERECHO MERCANTIL MEXICANO, Edit. Porrúa, S.A., Tomo I, Tercera Edición, México, 1944, Pág. 67.

cesión, dación en pago, arrendamiento y todo el que sirva de medio para adquirir y enajenar el dominio de una cosa o sólo el goce de la misma con propósito especulativo.

Ahora bien, que debemos entender por intención lucrativa (propósito de especulación comercial), al decir de J. Tena, es la intención por parte del adquirente, de obtener una ganancia posterior, mediante la enajenación de lo adquirido (reventa), lo cual constituye el sello característico de la adquisición comercial.

Por lo que hace al arrendamiento, la fracción que se menciona, al hablar de adquisiciones, enajenaciones y alquileres, claramente establece que deberán recaer en bienes muebles.

Tal afirmación tan determinante y definitiva se ve confirmada aún más por la fracción II, reservada exclusivamente a proclamar la comerciabilidad de los inmuebles, mediante las compras y las ventas que se haga de ellos con propósito de especulación comercial. Luego entonces, del texto de ambas fracciones, se desprende que el legislador al separarlas, admite por un lado, la comerciabilidad de una operación de arrendamiento de una cosa mueble y rechaza esta operación en tratándose de inmuebles; por otro lado, mientras le atribuye el carácter de comerciales a toda clase de adquisiciones y enajenaciones de muebles con propósito especulativo, limita este carácter tratándose de inmuebles a únicamente la compra y la venta. Por lo tanto, si de la fracción II se excluyen las adquisiciones y enajenaciones de inmuebles distintas de la compra-venta, es obvio, que también se excluyen los arrendamientos de los mismos, en virtud de que sobre estas operaciones el silencio del legislador es absoluto y debemos tomar ambas fracciones en los términos en que se encuentran redactadas.

26. ESTATUTO DE LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DE LOS PODERES DE LA UNION.

Ley que nació a raíz del decreto del 4 de Abril de 1941 publicado en el Diario Oficial 41, del 17 de Abril de 1941, siendo desde

esa fecha de observancia general para todas las autoridades y funcionarios integrantes de los Poderes Legislativo, Ejecutivo y Judicial, para todas las autoridades y funcionarios del Distrito Federal y Territorios y para todos los trabajadores de unos y otros, estatúa en su artículo 41 fracción II, que era obligación de los Poderes de la Unión, proporcionar a los trabajadores, las facilidades indispensables para obtener habitaciones cómodas e higiénicas, ya sea que hubieren sido adquiridas en propiedad o para alquiler, cobrándoles en su caso, rentas moderadas que no excedieran del medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas.

En esos términos se protegió en materia de vivienda a la clase burocrática del país, hasta que por decreto del 27 de Diciembre de 1963, publicado en el Diario Oficial 48, del 28 del mismo mes y año, se crea la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado que es reglamentaria en la actualidad del apartado "B" del artículo 123 de nuestra Carta Magna y que al entrar en vigor abroga en definitiva al mencionado estatuto y consecuentemente la nueva Ley da origen al "ISSSTE" INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO, organismo por medio del cual, el Estado encara el problema de vivienda de sus trabajadores.

27. LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE SEGUROS.

En atención a lo dispuesto por el artículo 34 de esta Ley, dentro de las operaciones que estas instituciones pueden realizar, se encuentra la prevista en su fracción XIII relativa a la adquisición, construcción y administración de viviendas de interés social, con la solvedad de que deberán establecerse dentro del territorio nacional y asegurarse además por la suma de su valor destructible con las coberturas correspondientes, reuniendo además las características que le imponga la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

De esta manera, tales instituciones se coadyuvan con el Gobierno Federal a fin de establecer programas habitacionales para aliviar la demanda de vivienda.

28. LEY FEDERAL DE INSTITUCIONES DE FIANZAS.

En el capítulo relativo al activo computable de las instituciones de fianzas, se establece en su artículo 40; que forman parte de este renglón, las viviendas de interés social e inmuebles urbanos, en las cuales invierten parte de sus recursos las mencionadas instituciones, llenando previamente los requisitos que les señala la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Ahora bien, las cantidades que se inviertan en tales viviendas, no deberán exceder de los límites que les señala la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros. Por otro lado, es obligación de estas instituciones, asegurar los inmuebles de su propiedad por su valor destructible con las coberturas correspondientes de lo contrario, dichos bienes no se considerarán como activo computable de las mismas.

La misma Ley, en el capítulo correspondiente a las reservas de las instituciones, estatuye en su artículo 59, que su capital pagado, reservas de capital, reservas de fianzas en vigor y reservas de contingencia, se deberá invertir de acuerdo con la fracción II, del mismo numeral, por lo menos el 10% de ese capital en viviendas de interés social o en préstamos hipotecarios destinados a la construcción de tales viviendas de interés social, conforme a las reglas generales que al efecto se dicten por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público tomando en cuenta desde luego, la opinión que al respecto emita la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.

Como podemos apreciar, ambas leyes, tanto la de seguros como la de fianzas, persiguen la misma finalidad en el sentido de que se establece en su articulado que dichas instituciones deberán canalizar parte de sus recursos en la creación de viviendas de interés social, cooperando con el Gobierno de la República en el renglón de la vivienda popular en beneficio de nuestros trabajadores.

29. LEY DE EXENCION DE IMPUESTOS PARA HABITACIONES POPULARES EN EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES.

Ley que fue publicada el 31 de Diciembre de 1954, en el Diario Oficial y que fue reformado por Decreto publicado en el Diario Oficial el día 31 de Diciembre de 1956, dispone en su artículo 1º. "Se concede exención de pago del impuesto predial por quince años, a los propietarios de predios ubicados en el Distrito y Territorios Federales que en un plazo que terminará el 31 de Diciembre de 1961, construyan casas solas o edificios de departamentos o viviendas destinadas para habitación, cuya renta no exceda de trescientos cincuenta pesos mensuales. Si la casa, departamento o vivienda es ocupada por el dueño o por terceros a título gratuito, también se concederá igual exención, siempre que la renta que se estime en los términos del artículo 11º no exceda de trescientos pesos mensuales".

La exención se concederá aún cuando existan locales destinados a usos distintos del de habitación, siempre que ocupen una superficie que no exceda de 20% de la suma de las áreas de todos los pisos o plantas.

Asimismo, en su artículo 4º dispone que quedan exentos del pago del impuesto predial, por veinte años, a los dueños de predios ubicados en el Distrito y Territorios Federales que en un plazo que terminara el 31 de Diciembre de 1966, construyan edificios multifamiliares cuyas rentas por cada departamento o vivienda no sea mayor de trescientos cincuenta pesos mensuales. Considerando como multifamiliares al edificio o conjunto de edificios que constituyan una unidad, con servicios comunes y que tengan veinticuatro o más departamentos o viviendas.

En mi concepto, en estos días es muy difícil encontrarnos con viviendas cuyo monto de la renta no rebasen los límites que señala la Ley en cita, salvo aquéllas que por decreto, aún se encuentran congeladas

pero que forman un número muy reducido y que además se encuentran en -
pésimas condiciones de habitabilidad haciendo que la iniciativa
privada, menos se preocupe por invertir en la construcción de vivienda
popular para alquiler canalizando sus recursos en otras actividades
que le reditue mayores utilidades con menores riesgos.

30. LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE LOS EDIFICIOS
DIVIDIDOS EN PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES.

Ordenamiento surgido por Decreto publicado en el Diario Oficial
del 15 de Diciembre de 1954 y que en su contenido relativo al artículo
primero establecía: "El régimen de propiedad establecido por el
artículo 951 del Código Civil (régimen de propiedad en condominio)
puede originarse: a) Cuando los diferentes pisos, departamentos,
viviendas o locales de que conste un edificio, pertenezcan a distintos
dueños; b) Cuando se construya un edificio para vender a personas
distintas los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales
de que conste el mismo; c) Cuando el propietario o propietarios
de un edificio, lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas
o locales para venderlos a distintas personas, siempre que exista
un elemento común que sea indivisible".

Luego entonces, para que se pudiese crear en aquella época un régimen
de condominio era menester según su artículo 2º, que el dueño o
dueños declarasen su voluntad en escritura pública, en la cual
forzosamente se haría constar los requisitos que el mismo precepto
señalaba.

Establecido así el régimen de propiedad en condominio, sólo podía
extinguirse mediante acuerdo unánime de los propietarios o bien,
porque el edificio fuera destruido totalmente o en parte, que
representara cuando menos, las tres cuartas partes de su valor y
en tal supuesto, cualquiera de los dueños podía pedir la división
del terreno o del terreno y de los bienes comunes que quedasen;
en tanto que, si la destrucción no alcanzaba tales proporciones,
la mayoría de los propietarios, podía resolver la reconstrucción

de los inmuebles y los que formaban minoría sólo les quedaba acatar lo acordado por el grupo mayoritario y contribuir en la medida que les correspondiera, o bien, vender sus derechos a los que eran mayoría previa valuación judicial.

Así permaneció vigente dicho ordenamiento, hasta que por decreto del 22 de Diciembre de 1972 publicado en el Diario Oficial del 28 del mismo mes y año, se crea la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales que abroga en definitiva la Ley anterior.

Por otro lado, y dadas las últimas reformas que se han experimentado de finales de 1985 a la fecha con motivo de los inmuebles dados en arrendamiento, por decreto del 28 de Diciembre de 1984 publicado el 7 de Febrero de 1985 de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento. El artículo Décimo Primero señala: "Podrá constituirse el Régimen de Propiedad en Condominio sobre los inmuebles actualmente arrendados, que lo hayan estado durante los últimos 5 años, respecto de los cuales propietarios o inquilinos, así lo convengan siempre y cuando la propiedad admita cómoda división a juicio del Departamento del Distrito Federal".

Los interesados dispondrán de un año para hacer uso del derecho concedido en el presente Decreto, que se contará a partir de la fecha en que entre en vigor el presente Decreto (vigente al día siguiente de su publicación).

Posteriormente por Decreto del 27 de Diciembre de 1985 publicado el 13 de Enero de 1986, se reforma el mismo artículo décimo primero para quedar en los siguientes términos:

Artículo Décimo Primero. "El Régimen de Propiedad en Condominio sobre los inmuebles actualmente arrendados para viviendas y los anexos comerciales que se encuentren en dichos inmuebles, podrá constituirse siempre y cuando el destino de los mismos sea preponderante

mente el de vivienda y que hayan estado sujetos a un contrato de arrendamiento por lo menos durante los últimos cuatro años y respecto de los cuales, tanto propietarios como inquilinos así lo convengan, requisito es que la propiedad admita cómoda división y ésta sea técnicamente segura a juicio del Departamento del Distrito Federal.

Tales inmuebles en ese caso, quedarán exceptuados de la declaratoria, licencias, autorizaciones o permisos relativos a las construcciones urbanas y de salud a que se refiere la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. (Vigente al día siguiente de su publicación).

CAPITULO VII

CONSIDERACIONES FINALES SOBRE EL PROBLEMA DEL ARRENDAMIENTO Y LA VIVIENDA

EXPOSICION DEL PROBLEMA

31. UBICACION GEOGRAFICA DEL DISTRITO FEDERAL.

El Distrito Federal nuestra gran selva de concreto, se encuentra ubicada en la parte sudoeste de la cuenca del Valle de México, pequeña meseta de la altiplanicie mexicana donde esta situada la Ciudad de México, Capital de los Estados Unidos Mexicanos. Es la Entidad más pequeña en todo el país, dado que su superficie sólo representa el 0.1% del territorio Nacional.

El Estado de México rodea al Distrito Federal por el Oeste, Norte y Oriente, mientras que por el Sur, limita con el Estado de Morelos.(33)

32. CAUSAS QUE LE DIERON ORIGEN.

He considerado clasificar desde mi muy particular punto de vista y en orden de importancia, las causas que mayor trascendencia presentan en el complejo problema de la demanda de vivienda.

32.1 PORCENTAJE ANUAL DE CRECIMIENTO POBLACIONAL ENTRE 1930 Y EL AÑO DE 1980.

El incremento poblacional de la Entidad se debe principalmente al crecimiento propio de la población ya residente y del conglomerado de personas que año con año, inmigran del campo a la ciudad con la esperanza de alcanzar un mejor nivel de vida, a los que se suman los extranjeros que residen legalmente en México, etc., en consecuencia

33. Secretaría de Industria y Comercio, VIII CENSO GENERAL DE POBLACION, 8 de Junio de 1960. Pág. 7

nuestra gran capital en lo que va de este siglo, ha experimentado según las investigaciones de urbanismo publicadas en "EL DIARIO DE LA TARDE" el 27 de Julio de 1963 hasta el año de 1960, un aumento de población de 4.2% en promedio al año entre 1930 y 1940.

Una década después, esto es, entre 1940 y 1950 se incrementó en un 11%, asimismo, por estudios realizados por el "CONSEJO NACIONAL DE POBLACION", en las pasadas dos décadas, la población se aumentó al 4.1% entre 1960 y 1970; y 3.8% de 1970 a 1980, dando como resultado que el Distrito Federal cuente actualmente con aproximadamente quince millones de capitalinos. (34)

32.2. LA VIVIENDA EN EL DISTRITO FEDERAL.

Lamentablemente el índice de crecimiento de este renglón, en la Entidad no ha ido a la par con el aumento de la población si tomamos en cuenta que la vivienda particular hasta el año de 1980, solamente alcanzó un total de 3,726,191 unidades construidas con diversos tipos de materiales, en tanto que la vivienda popular para arrendamiento alcanzó en base a la estadística que maneja "EL CONSEJO NACIONAL DE POBLACION" un número aproximado de 652,000 unidades, cantidad con tendencia a limitarse hasta los extremos, dadas las condiciones socioeconómicas por las que atraviesa nuestro país. (35).

En conferencia de prensa publicada en el periódico "EL UNIVERSAL" el día jueves 8 de Mayo de 1986, el Coordinador de Asesores de la Dirección del Fideicomiso "FONAPO" RINO TORRES precisó que la problemática de la vivienda en México es muy seria, como lo demuestra el hecho que según datos que arroja el último Censo, el 10% de las familias convivían hacinadas al menos con otra familia en la misma vivienda; asimismo del 30% al 40% de las viviendas, contaba con sólo un cuarto, más del 23% tenía piso en tierra, casi el 62% tenía techo y/o muros construidos con materiales inapropiados.

34. México Demográfico, Breviario 1980-81, CONSEJO NACIONAL DE POBLACION, México, 1982, Págs. 44 y 45.

35. México Demográfico, Breviario, Obra Citada, Pág. 79

Por otro lado, más del 50% carecía de suministro de agua potable y de - servicio de drenaje al interior del domicilio, cerca del 30% no contaba con servicio de agua potable y aproximadamente el 25%, carecía de energía eléctrica; así también, alrededor del 62% de las viviendas se habían edificado con métodos no convencionales por sus propios usuarios y en condiciones estructurales deficientes con alto grado de riesgo y cerca del 33% se encontraba en situación jurídica irregular. Esta situación, dijo el funcionario del Fideicomiso, aparece como resultado de los diferentes procesos contradictorios que han venido conformando la actual estructura económica y social del país de entre los que destaca la desigual distribución de la riqueza.

La acentuada concentración del ingreso, continuó diciendo, constituye la base sobre la cual se asienta la creciente brecha entre la oferta creada por una producción capitalista de vivienda y la demanda correspondiente a la necesidad social de la habitación, pues, existe un distanciamiento cada vez mayor entre el elevado precio de la mercancía "VIVIENDA" y la capacidad de pagar este precio por parte de la población trabajadora carente de vivienda digna.

En su amplia exposición, explicó, que entre los factores que mayormente han incidido en la elevación de los costos de la vivienda, se encuentran, por un lado, el carácter mercantil de la tierra urbana y la especulación a que está sujeta, y por el otro, el alza constante en los precios de los materiales e insumos requeridos en la construcción, ocasionada por las altas tasas de ganancia y de interés que existen en el país.

Señaló además, que la relación entre el salario real del trabajador y el costo de la vivienda, se ha deteriorado considerablemente como consecuencia de la relación inversa, entre la evolución de la oferta de la mercancía "VIVIENDA" y el poder de compra de los trabajadores, pues la primera ha crecido a costa de la reducción del salario real del segundo.

Por su parte, el LIC. ANDRES MUSSALI, representante inmobiliario en la entrevista que concedió a los periodistas del diario "EXCELSIOR" el día 12 de Junio de 1986, señaló en relación con el inmueble en arrendamiento: que los arrendadores han sido víctimas en los últimos años de las autoridades que han promulgado leyes, limitando el aumento de rentas por un lado, y la Tesorería por el otro, elevó estratosféricamente el impuesto predial y las cuotas de agua, hasta en un 2,000%, lo cual, ha hecho que el negocio inquilinario de viviendas, se haya convertido en uno de los negocios menos productivos y más gravados que existen.

Todas estas medidas equivocadas de las autoridades, han aniquilado este negocio, por lo que en nuestros días, nadie está interesado en construir viviendas para renta y los que actualmente cuentan con ella, tratan de aprovechar las leyes que fueron promulgadas en el último año para cambiar de régimen a condominio y así deshacerse de sus propiedades.

Expresó además, que como existe una terrible escasez de vivienda en el país, el Gobierno ha tenido que reemplazar a la iniciativa privada en esta rama de condominio, sistema por medio del cual, se han beneficiado los burócratas de las distintas dependencias gubernamentales y parte de nuestros obreros sindicalizados, mientras que la mayoría de la población, continua esperando donde vivir dignamente.

El Presidente MIGUEL DE LA MADRID HURTADO, en su IV Informe de Gobierno, rendido ante el Congreso de la Unión el día 1º de Septiembre del año en curso y publicado en el diario "UNO MAS UNO", expresó con relación a la vivienda en el anexo correspondiente a Desarrollo Urbano y Ecología, que en este renglón se experimenta un retraso, debido a que se dió prioridad a las obras iniciadas en 1985. Las acciones proyectadas de autoconstrucción, mejoramiento y construcción de vivienda terminada, fueron de cuatro mil quinientos. Se realizaron mil seiscientos.

En cuanto a la dotación de infraestructura urbana para la construcción de vivienda a la población no asalariada, con ingresos mínimos de 41,800 lotes que proclamó "FONHAPO", la meta alcanzada es de aproximadamente el 50%. Las viviendas programadas de "INFONAVIT" eran de 62,000 y se llegó a sólo el 40% de esa cifra referida a proyectos anteriores, ya que en el presente año se careció de ellos.

Por lo que toca a "FOVISSSTE" las acciones de vivienda tienen un retraso del 60% en sus metas. Tampoco ha adquirido los 652,000 metros cuadrados proyectados y en lo que toca a la rehabilitación de casi 1,500 habitaciones, únicamente ha avanzado a una tercera parte.

Sobre programas considerados para la reconstrucción "beneficiarán", no habla de avances, a 77,000 familias. El programa de Renovación Habitacional pretende entregar en febrero próximo, 44,437 casas habitación.

32.3. VIVIENDAS CON RENTAS CONGELADAS SEGUN DATOS QUE ARROJA LA REVISTA PROCESO.

El número 260 de esta Revista publicada el 26 de Octubre de 1981 en su artículo relativo a este tipo de vivienda, señala que el drama de la insuficiencia habitacional en el Distrito Federal, se deriva de un problema medular, por cuanto que, cerca del 70% de su población, no tiene acceso al mercado de la vivienda por los altos costos del arrendamiento.

En la Ciudad de México, existen aproximadamente 500 ciudades perdidas, habitadas por casi medio millón de personas que carecen de otro lugar donde vivir y en las colonias populares que cubren casi el 40% del total de la mancha urbana se hacían casi cinco millones de habitantes.

A pesar de que el problema de la vivienda en la Ciudad de México es reconocido por autoridades y funcionarios como "muy grave", el

Departamento del Distrito Federal no tiene ni políticas habitacionales, ni mucho menos estudios socioeconómicos que permitan tener una radiografía plena de la problemática. "No lo tenemos porque, sencillamente, no tendríamos recursos para hacerlo", informó el Jefe de la Oficina de Regulación del Plan Rector e Instrumentos Urbanos del Departamento del Distrito Federal RICARDO AGUILAR, quien añade: "Lo que si le puedo decir, es que en este sexenio, la política habitacional del Gobierno Capitalino, ha sido muy tibia" y en su opinión, el problema de la vivienda no se va a resolver, porque es un problema de estructuras ... es un problema de distribución de la riqueza, de la educación, de todo, incluso de una eficiente sectorización del Gobierno Federal".

Por toda esta gama de calamidades, permanecen hasta nuestros días en paupérrimo estado, viviendas con rentas congeladas entre las cuales se encuentran: "La Mansión de Drácula" en la Colonia Guerrero; "El Palacio Negro", "El Buque Navegante", "La Casa Blanca", "El Tunnel", "El 5º Patio" denominadas así por sus mismos moradores, quienes tenían la esperanza de ver cumplida la promesa que les hizo hace mucho tiempo, el entonces dirigente de la Confederación Nacional de Organizaciones Populares, HUMBERTO LUGO GIL. ¡Las vamos a arreglar!

Pero los problemas de no tener vivienda digna y decorosa como manda la Constitución, no son exclusivos de estas zonas llamadas decadentes, también existen en las de expansión, donde se encuentran colonias como la Azcapotzalco, Martín Carrera, Ticomán, Cuauhtepec o la Gabriel Hernández entre otras. Los sectores desprotegidos iniciaron el decenio de los ochentas, sumidos en una crisis en el modo de vida.

JORGE MONTAÑO, Profesor de Sociología Urbana de la Universidad Autónoma Metropolitana dice al respecto: "Se empieza a conformar con absoluta claridad, el fenómeno del deterioro final del factor esperanza. Este hecho ha producido una agresividad generalizada, producto de un individualismo que inhibe las relaciones de amistad,

de vecindad y colectividad en los barrios, por la falta de vida asociativa y de actividades culturales y recreativas, distintas de las centralizadas por la televisión y la radio comercial".

Ante la problemática, la investigadora del Centro de Estudios Económicos y Demográficos de "El Colegio de México" MARTHA SHTEINGART, argumenta que si las tendencias observadas continúan sin profundos cambios sociales para el año 2000, constituidas por enormes ghettos miserables, abrazando pequeñas islas afluentes, viviendo en el infierno de la amenaza y la inseguridad en un mundo cada vez más segregado, empequeñesido y alienado. Los planes de desarrollo urbano, tecnocráticos y antipopulares, no podrán modificar esas tendencias, sino agudizar el crecimiento de las metrópolis en beneficio de los grupos dominantes de la sociedad; y añade: "Los movimientos sociales urbanos y la organización independiente de los sectores populares, pueden constituir, por el contrario, caminos posibles para el cambio".

De pronto para encubrir todas estas calamidades apuntadas arriba, nuestras autoridades capitalinas implantan milagrosamente un programa de remodelación del centro de la ciudad, coordinándose para ello, el Departamento del Distrito Federal, la Secretaría de Educación Pública, la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, el Instituto Nacional de Antropología e Historia y la Universidad Nacional Autónoma de México, y aparentemente desaparecen nuestras viejas y ruinosas vecindades y es otra ciudad totalmente diferente, otra época, otro ambiente. De pronto las calles ya no se reconocen y las casas que siempre estuvieron ahí, tienen que ser redescubiertas una a una, de repente fascina a la vista esa armonía de formas y de tonos, la amplitud de esas calles adoquinadas rescatadas del olvido y la suciedad, la belleza de esos edificios, templos y plasueletas. Para nuestro infortunio, el contraste en su interior nos estremece, tras la fachada, el ghetto, la ruína, la mugre, lo sórdido, el hacinamiento que sofoca y que ahoga. Es la ciudad de siempre, la vieja Ciudad de México.

En 1985 la revista número 465 de "PROCESO" publicada el 30 de Septiembre del mismo año, saca a la luz pública, las consecuencias del sismo y desmantela nuevamente la pobreza encubierta por la remodelación del centro de la ciudad.

Así sin ayuda como aconteció en varios de los lugares donde el sismo hizo estragos, los damnificados del viejo México, hacen frente al desastre; apuntala sus miserables viviendas, duerme y defeca en las calles, organiza albergues y campamentos de auxilio y prepara la reconstrucción de colonias como Tepito, Peralvillo, La Lagunilla, Garibaldi, Merced y otras más, se habló entonces de millón y medio de damnificados por lo menos, familias enteras que perdieron sus casas a un año después del desastre, no ven solucionados sus problemas de habitación y todo por el excesivo burocratismo en el trámite para adquirirlas y el alto costo que ellas representan.

En mi opinión, llevamos más de dos décadas sin verle la cuadratura al círculo "solución a la vivienda" y estoy prácticamente convencido de que en lo que resta de los ochentas, continuaremos padeciendo de la misma enfermedad, que día con día se agudiza y acarrea graves problemas socio-políticos a nivel nacional.

32.4 POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA HASTA 1980.

Estando a sólo 14 años para que finalice el presente siglo, la mayor parte de los Estados de la República, aún carecen de fuentes de trabajo suficientes que les permita tener capacidad de retención de sus habitantes, lo cual provoca que año con año, cientos de campesinos de todas partes del país, inmigren a la Ciudad de México, con la esperanza de elevar sus condiciones económicas, sin embargo, solamente algunos de ellos, logran mejorar y encuentran acomodo, mientras que la gran mayoría se queda sin empleo, dada la insuficiencia de fuentes de trabajo, donde se les pueda ubicar, pasando a engrosar las filas del desempleo y subempleo, que ya de por sí padece el capitalino y que se incrementa cada día más a virtud de la situación económica por la que se atraviesa hoy en día.

En este contexto, la población económicamente activa a nivel nacional, de 1940 a 1980, se ha cuadruplicado según datos del Consejo Nacional de Población, por lo que hasta 1980 sumaban ya 23.7 millones de trabajadores, sin que dicha cifra represente el abatimiento definitivo del desempleo, puesto que, la estadística que maneja el propio organismo señala que la población inactiva hasta ése año, era de 64.85% del total, ahora bien, por lo que se refiere al Distrito Federal en particular, su población económicamente activa hasta 1980 fué de 3702.949 elementos, lo cual no representa ni la cuarta parte de su población actual. (36)

Por otro lado, un artículo que trata el desempleo y que fué publicado en el número 516 de "PROCESO" el 22 de Septiembre de 1986, aclara que el obstáculo principal que se presenta para dar solución a este problema, es precisamente la falta de datos confiables acerca del fenómeno, por cuanto que los representantes de los trabajadores, dan unas cifras, los empresarios otras y el Gobierno las propias que son muy diferentes a las anteriores.

ARSENIO FAREL CUBILLAS, Secretario del Trabajo y encargado de la política laboral, se contradice cuando afirma ante la sesión plenaria del Consejo Nacional de Población llevada a cabo el 13 de Mayo del año próximo pasado, "que de acuerdo con proyecciones de la Secretaría de Programación y Presupuesto, el desempleo abierto se ubica en aproximadamente el 8% de la población económicamente activa", más tarde, esto es el 8 de Septiembre, despues de participar en una reunión tripartita, asegura que el desempleo sólo abarca el 3.9% de la población económicamente activa y que por lo tanto, el desempleo no es tan grave aseveró optimistamente el funcionario, sin embargo, señaló que es menester tener la dimensión exacta del problema para encararlo con imaginación, de lo cual se infiere, que ni el mismo Gobierno, conoce a ciencia cierta el índice de desempleo en México.

36. México Demográfico, Obra Citada, Pág. 68 y sigs.

Para los representantes obreros JAVIER PINEDA SERINO y el Presidente del Congreso del Trabajo RAFAEL RIVA PALACIO, el desempleo alcanza niveles estratosféricos y sin tener una cifra única, calculan que el número de desocupados, va de cuatro a ocho millones y que entre desempleados y subempleados, suman cerca de 17 millones de personas. El desempleo afirman los líderes, abarca todas las ramas de la industria cada vez que hacen cuentas, suman lo que se acumula a cada semana.

Los empresarios manejan cifras más elevadas que los propios trabajadores, sostienen que la desocupación laboral es la más grave registrada en las últimas tres décadas, toda vez que el empleo en nuestros días, es 40% menor que en 1950.

Luego entonces, como dice FIDEL VELAZQUEZ a falta de datos confiables que esclarezcan la situación, dado que la política del Gobierno al manejar el problema del desempleo de acuerdo al momento, sólo obedece a que no se quiere alarmar a la opinión pública y lo cierto es que, México atraviesa por la peor crisis de desempleo en su historia.

32.5 EL BAJO NIVEL CULTURAL DE LA POBLACION

Es necesario dadas las condiciones de "desarrollo" del país, elevar el nivel cultural de todos los mexicanos y así poder integrarlos al progreso, aprovechando su capacidad técnica y profesional, en las diferentes esferas de la vida económica, por tanto mientras no se intensifiquen los programas educativos tanto en la Ciudad como en el campo a nivel nacional, ese analfabetismo que padece nuestra gente, únicamente nos seguirá causando problemas si tomamos en cuenta que hasta el año de 1980, de acuerdo con la estadística que maneja el Consejo Nacional de Población, contamos en todo el territorio del país, con 5,750,943 analfabetas que van desde los 15 años en adelante. Ahora, de ese gran contingente, se encuentran concentrados en el Distrito Federal 735,248 individuos, lo cual nos dá una visión más clara de la situación y las cifras tan alarmantes, nos exigen soluciones concretas e inmediatas. (37)

37. México Demográfico, Obra Citada, Pág. 74 y sigs.

32.6 SITUACION ECONOMICA NACIONAL.

México atraviesa y hace frente en estos momentos, a la mayor crisis económica de toda su historia, situación que se venía generando de varios sexenios atrás, a causa de la constante fuga de capitales, deuda externa, la permanente devaluación de la moneda y la nacionalización de la banca entre otras, y se asentúa y agudiza en lo que va de la presente administración.

La revista número 456 de "PROCESO" publicada el 29 de Julio de 1985, al exponer la política económica del actual Gobierno señala; que contra lo que anunciaba desde el inicio de su gestión, el LIC. MIGUEL DE LA MADRID HURTADO en el Plan Nacional de Desarrollo dado a conocer en Mayo de 1983, en donde sostenía que el crecimiento económico, sería moderado pero sostenido y alcanzaría un incremento de 4% a 5% de tal suerte que el cambio sería franco y llano para alcanzar la sociedad igualitaria y elevar a niveles altos, los mínimos de bienestar. En igual sentido, la inflación quedaría abatida, protegido el empleo y el crecimiento económico convertido en desarrollo social.

Dos años más tarde, es decir, en 1985 para infortunio de todos nosotros, salen a flote las deficiencias de instrumentación de dicho Plan, cuando el mismo Presidente anunció el 22 de Julio del mismo año en Guadalajara, las cinco medidas de reordenamiento económico que implicaban un profundo cambio estructural; ajustar el gasto público, modificar la política comercial, ordenar el mercado de cambios, reforzar las finanzas públicas y fortalecer la intermediación financiera.

Con tales medidas se aceleró el proceso de recesión y la meta inflacionaria superó el 40%, aumentó el desempleo y debido a los ajustes presupuestales, se congelan plazas y suprimen dependencias del Sector Público, haciéndose realidad la quiebra de empresas medianas y pequeñas entre otras cosas por la falta de créditos y/o su difícil acceso a él por las altas tasas de interés bancario.

Al ser entrevistado el Director de la Facultad de Economía de la Universitaria Nacional Autónoma de México, JOSE BLANCO MEJIA y el Profesor RUIZ DURAN Investigador Universitario, comentaron al respecto, que al paquete de medidas adoptadas, le faltó análisis y no respondió a la realidad compleja del país, afirmaron además, que hay en el Gobierno, una cerrazón tal que no admite las propuestas de la sociedad.

RUIZ DURAN enfatiza, el eje del asunto es la persistencia del Gobierno de pagar a toda costa y en las condiciones que le marquen desde fuera, los intereses de la deuda. El Gobierno no plantea, continua diciéndo el entrevistado, una moratoria, nuestras autoridades deberían en primera instancia, programar su gasto, sus niveles de bienestar, de empleo y despues con el sobrante, pagar los intereses, es decir, invertir el orden, supeditar el pago de los intereses al bienestar del país y de la población, no hay dirección en la economía, estamos naufragando como el barco que se mueve al arbitrio de la tormenta.

Al rendir ante el Congreso de la Unión su IV informe de Gobierno, el Presidente MIGUEL DE LA MADRID del cual la revista "PROCESO" publicada el 8 de Septiembre del año inmediato anterior, cuyo número fue el 514, extrajo lo relativo al factor económico, en donde nuestro Primer Mandatario, expresó que la causa fundamental del proceso inflacionario y recesivo que hoy vivimos, es la drástica caída de los ingresos petroleros, por esto, no pueden presentarse los problemas actuales como mera secuela de los de ayer o derivados de la política adoptada en los tres primeros años. Agregó que las acciones decididas que entonces se tomaron, evitaron mayores males y nos permiten ahora, enfrentar el nuevo problema del petróleo apoyados en bases más firmes. "La estrategia que propusimos al inicio, sigue siendo válida ... hoy, a diferencia de 1982, para enfrentar la emergencia contamos con bases más sólidas que nos proporcionan los importantes avances de tres años de esfuerzo continuo".

El reconocimiento que se hizo el año pasado en el sentido de que al menos hubo errores en la instrumentación, quedó atrás, como atrás quedaron los resultados económicos de 1983, 1984 y 1985 que nos

indican suficientemente el fracaso de la política económica. Se olvidó también la política económica de estabilización emprendida desde un principio y que agudizó las presiones sobre todas las variables, una política devaluatoria que complicó el problema de la deuda, aceleró las presiones inflacionarias y fue incapaz de incrementar las exportaciones y corregir los problemas del sector externo que no detuvo la fuga de capitales, pero sí incrementó el pago del servicio de la deuda y disparó los costos productivos y financieros. Una política de tasas de interés que tiene a la economía en un estado esencialmente especulativo, que no ha logrado incrementar la captación financiera, pero sí disminuir la productividad, desequilibrar las finanzas públicas y agudizar la espiral inflacionaria.

Todo olvidado y el Gobierno se lava las manos en cuanto a los problemas económicos nacionales y la estrategia sigue siendo válida. "De no haber ocurrido el desplome de nuestros ingresos petroleros, en el presente año la economía hubiera continuado creciendo de manera más firme y la inflación se hubiera reducido. Este año hubieramos consolidado el esfuerzo de reordenación iniciado a finales de 1982, para enfrentar la emergencia que todos vivimos", argumentó con plena convicción De la Madrid.

Sin embargo, ni ahora existen bases más sólidas para impulsar la economía, ni la caída de los precios del petróleo es la causa única del proceso inflacionario y recesivo que vivimos, sostiene el Economista ARTURO HUERTA GONZALEZ autor del Libro "Economía Mexicana. Más allá del Milagro", el más reciente y actualizado análisis de la economía nacional, trabajo que le valió en diciembre de 1985 el premio "Maestro Jesús Silva Herzog", otorgado anualmente por el Instituto de Investigaciones Económicas de la UNAM.

Contra la tesis gubernamental de que ahora hay "bases más sólidas" para enfrentar los fenómenos económicos, señaló que los principales resultados económicos de 1985, indican claramente que "es falsa" esa afirmación oficial por cuanto que, no se generaron las condiciones

para que este año se reactivara la economía ni se avanzara en el proceso de restructuración del aparato productivo. El entrevistado continua y dice que: "los datos de 1985, indican que los problemas de la crisis no han sido resueltos por la política económica. El Producto Interno Bruto de ese año, respecto al de 1981, sólo creció a precios constantes, en 0.3% en todo ese período, es decir, tuvo un crecimiento promedio anual de 0.7%".

La referencia a 1981, es porque fue el último año en que la economía creció realmente y alcanzó su punto más alto. Un PIB., de 8.3% si comparamos el producto de 1985 con el de 1982 año en que la economía dejó de crecer (un PIB de 0.0% en 1985 tuvo un incremento de 0.8%, es decir, un incremento promedio anual de 0.3%). "Estas cifras indican que la política económica seguida, no generó las condiciones para reactivar la economía y sí para ubicarla en 1985 en niveles similares a los de antes de la crisis".

La fuerte devaluación que se ha dado en el sexenio agrega, no aumenta exportaciones ni detiene la fuga de capitales, pero si acelera el proceso inflacionario y desquicia el funcionamiento de la economía. La razón: aumenta en términos de pesos, el pago del servicio de la deuda externa, agrava el déficit público, incrementa los costos financieros y productivos e impulsa con ello, el repunte de la inflación y ésta lleva al alza las tasas de interés, situación que retroalimenta la espiral inflacionaria y devaluatoria en la cual nos encontramos, sin que se den las correcciones que busca la política económica.

Para que tenga operatividad la reconversión industrial planteada, y así incorporar nuevas tecnologías, se requiere de gran disponibilidad de divisas, precisamente porque el país no elabora tecnología y la importa, y para éso necesita de divisas que por el momento no posee, ni para pagar la deuda, ni para crecer, ni para cubrir la capacidad productiva existente mucho menos para avanzar en la reconversión industrial realmente.

Consciente de esas carencias, el Gobierno no tiene empacho, sin embargo, en impulsar decididamente un proceso de extranjerización de la economía, por la vía de dar mayores facilidades a la entrada de la inversión extranjera directa. Intentando con ello, matar dos pájaros de un tiro, incrementar exportaciones y preservar el aparato productivo nacional, es decir, darle capacidad para que soporte el proceso de competencia a que estará sujeto ahora con su entrada al GATT.

33. ALGUNOS PUNTOS DE VISTA CON RESPECTO A SU POSIBLE SOLUCION.

En realidad son pocas las opiniones que se enderezan en este sentido y por exfuncionarios del Departamento del Distrito Federal, sin embargo, considero que son dignas de tomarse en cuenta, toda vez que el problema viviendístico no se ha solucionado. Así pues, el Arquitecto ENRIQUE CERVANTES en sus declaraciones hechas a la "REVISTA SEMANAL" número 436 de "REPORTER" publicada el 19 de Julio de 1979, manifestó que para solucionar el problema de la vivienda en la ciudad de México, es indispensable primero que nada, que el Gobierno y la iniciativa privada, fomenten en forma coordinada la creación de fuentes de trabajo, sin que éstas se ubiquen dentro de la Capital de la República, sino en zonas vitales del país en donde los recursos naturales estan abandonados, establecer estos centros industriales en lugares con comunicaciones apropiadas ya establecidas, o bien, dotarlos de ellos, mediante un programa conjunto llevado a cabo por el Gobierno Federal, Estatal y Municipal.

Es seguro, como lo ha demostrado la historia de algunos países y de casi todas las ciudades del mundo, que estos centros de industrias, no solamente crearán importantes centros de trabajo para los brazos que acuden del medio rural, sino que con su fuerza de atracción, seguramente debilitarán la centralización hacia la Ciudad de México y en forma redundante podríamos decir que se armonizaría una descentralización centralizada, se constituirían centros regionales que podrían

o no coincidir con los administrativos y descentralizarían la afluencia de braceros en la Ciudad de México.

Es inútil además de ridículo, seguir a los que opinan que la Ciudad de México, no debe crecer, ya que para ello tendríamos que crear una ley para matar a todas aquellas criaturas que nacen en el Distrito Federal.

Por su parte el LIC. ALBERTO LAZO MENDIZABAL entrevistado por la misma revista y en la misma fecha, manifestó que en materia de vivienda, el Estado debe intervenir directamente en la construcción de las mismas, para darlas en alquiler a bajo precio y así disminuir la problemática habitacional a que hacen frente los capitalinos.

34. OPINION PERSONAL DEL SUSTENTANTE.

En nuestro país y específicamente en la Ciudad de México, el problema del arrendamiento y la vivienda (que no afecta a todos los sectores de la población), subsiste y se agudiza para las clases económicamente más desprotegidas. Sin embargo considero que, no es un fenómeno que se pueda analizar aisladamente de nuestro proceso de desarrollo económico, por el contrario se encuentra inmerso en el mismo, de tal suerte, que para encarar con imaginación, serenidad y gran sentido de bienestar social esta problemática, es necesario el sacrificio compartido integral, consciente y responsable de los tres sectores de nuestra población, gobierno, empresarios, obreros y campesinos sin que se margine de los beneficios y sin que soporten todos los riesgos y calamidades éstos últimos, como se ha venido haciendo desde siempre.

Contamos para lograrlo, con un vasto territorio, rico en recursos naturales, los cuales estamos obligados a aprovechar en beneficio propio. Tenemos entre la población el elemento humano capaz y bien intencionado para conseguirlo.

Debemos tener presente, que en estos momentos atravesamos por la peor crisis económica de todos los tiempos y que en este campo debemos actuar para alcanzar nuestros propósitos y lograr a mediano o largo plazo, un México mejor para los mexicanos.

Luego entonces, estimo que para abatir la escasez de habitaciones y mantener el equilibrio entre la demanda de inmuebles para arrendamiento y la oferta de los mismos en el Distrito Federal, deberemos atacar a fondo los diferentes factores que lo engendran:

1. EN MATERIA ECONOMICA.

A nivel internacional y dado el altísimo costo que representa el pago de la deuda externa para la economía mexicana devaluada por la crisis, sacrificando para sostener su pago, el bienestar de la población, es menester que nuestro Gobierno decida en forma unilateral, una moratoria para su pago y en el mismo sentido establezca el porcentaje de pago, una vez que haya programado su gasto, abatido la demanda de empleo y elevado los niveles de vida de la población del país.

En el ámbito nacional, se debe aprovechar a lo máximo, nuestros recursos fomentando en cada región la creación de empleos aprovechando los capitales privados y la inversión extranjera, frenando con ello la inmigración del campo a la Ciudad. En este renglón las Entidades Federativas y los Municipios, deberán estimular a la iniciativa privada de dentro y fuera a fin de multiplicar los centros de trabajo y que éstos sean capaces de absorber a la totalidad de mano de obra que ofrece la localidad y aún más que atraiga fuertemente obreros de la capital, procurando elevar hasta donde sea posible, los niveles de vida en el orden material, social, cultural y educativo de todos sus habitantes. Esto coadyuvaría grandemente al descongestionamiento humano que existe en el centro del país.

Se deberá conceder a nuestros obreros a nivel nacional, el salario mínimo general que realmente cumpla con el principio enmarcado en el artículo 123 apartado "A" fracción VI segundo párrafo de nuestra Constitución General de la República, que a la letra dice: "Los salarios mínimos generales, deberán ser suficientes para satisfacer las necesidades normales de un jefe de familia, en el orden material, social y cultural y para proveer a la educación obligatoria de los hijos". De tal manera que si no pueden costear la compra de una vivienda popular, si podrán satisfacer el alquiler de un inmueble.

Por lo que respecta al Distrito Federal, no deberá permitirse por ningún motivo, el establecimiento de industrias nuevas y aprovechar en mayor escala su mano de obra.

2. EN MATERIA DE VIVIENDA.

Al analizar los diferentes decretos congelatorios expedidos de 1942 a 1947, hemos comprobado que no impidieron el alza de los alquileres y agrabaron la demanda de vivienda.

El decreto congelatorio que aún se encuentra vigente, sigue causando daños incalculables a la colectividad y las viviendas que "gozan" de este beneficio, se encuentran en condiciones insalubres que ponen en peligro constante, la vida de sus propios habitantes, por lo cual, es imprescindible abrogarlo de inmediato, sustituyéndolo por el Código Civil, dado que, esas medidas emergentes y válidas en situaciones como a la que se hizo frente en aquél entonces, deben al ser restablecido el orden, abrogarse por decreto y sustituirse por el ordenamiento que nos regía hasta antes de producirse la situación que le dió vida, no sucedió así y las consecuencias las tenemos a la vista, no se abatió la demanda de vivienda y tanto las autoridades como sus propios dueños, abandonarán a su suerte tales viviendas.

En tal virtud, estimo que es de justicia, que las partes involucradas en este tipo de contratos, comparten sacrificios y provechos en forma recíproca, dando solución en definitiva al problema de rentas congeladas quitándoles con ello, un gran peso de encima a nuestras autoridades, para conseguirlo es imprescindible que arrendadores e inquilinos celebren contratos de compra-venta respecto de dichos inmuebles previo avalúo comercial que de los mismos se haga.

Una vez hecho el avalúo, las partes podrán convenir libremente, en que el precio total de la operación, se cubra en una sólo erogación, o bien, como mejor convenga a sus intereses.

Si esta propuesta se lleva a cabo, todos saldríamos beneficiados, desde luego en diferente forma; los propietarios se verían recompensados a la larga con el pago real del precio del inmueble, del cual durante mucho tiempo no obtenían ninguna ventaja; los que hoy son inquilinos, pasarían a ser propietarios al fin de sus propias viviendas y en lo futuro reconstruirían a tal grado, sus viviendas que desaparecerían los ghettos dando paso a viviendas bien acondicionadas dignas de ser habitadas; nuestras autoridades se liberarían de una vez y para siempre, de esa pesadilla y la ciudadanía recuperaría nuevamente la confianza de caminar sin temores por el centro de nuestra gran Ciudad de México.

Por otro lado, es urgente que se proporcione a las colonias populares de nueva creación, de servicios de drenaje, pavimentación, luz, agua, etc. con el objeto de procurarles mejores condiciones de vida a sus habitantes.

Ahora bien, existen en la capital una veintena de fraccionadoras que son dueñas del mercado de vivienda de tipo medio y alto, por lo cual, ante la dramática carencia y especulación de la tierra, se hace indispensable que nuestras autoridades, los dueños de inmobiliarias o fraccionadoras y los representantes obreros, entablen

negociaciones en las cuales deberá imperar el espíritu de colaboración y sacrificio a fin de concertar acuerdos con las empresas y dar prioridad a la construcción de vivienda popular y que dicha construcción, como la de cualquier obra pública, sea objeto de concurso riguroso para eliminar otro de los factores que lo encarecen; el favoritismo personal, los compromisos políticos, o bien, el contratarse a sí mismo.

3. EN POLITICA POBLACIONAL.

Estoy consciente de que ya están puestos en práctica los programas de planificación familiar y control de la natalidad implantados por el Gobierno Federal. Aún así, creo que para obtener mejores resultados y a corto plazo, es imprescindible retomar con mayor fuerza estas políticas y emprender una campaña propagandística y publicitaria intensiva y permanente de dichos programas, aprovechando al máximo los medios masivos de comunicación con que contamos (la prensa, la radio, la televisión, el cine, el teatro, los cánticos, la música, los boletines de fábricas, las conferencias, etc.) con el objeto de que nuestros mensajes lleguen hasta los lugares más recónditos del país y que aparezcan si es posible, hasta en las actividades más insignificantes de la ciudadanía, enfocando dicha actividad hacia el campo principalmente, dado que, es allí, donde se experimenta mayor proliferación de hijos por pareja. Si con esto logramos nuestro objetivo de disminuir en gran escala el índice de nacimientos, podremos elevar el nivel de vida de todos nosotros.

Como en esta cruzada es de vital importancia la colaboración integral de los tres sectores (Gobierno, Empresarios, Obreros y Campesinos), la campaña que propongo, deberá llevarse a cabo mediante recursos económicos y material humano de los tres sectores a fin de cosechar mejores resultados.

4. EN EL FACTOR EDUCATIVO.

Con el objeto de abatir el analfabetismo existente y cerrar el presente siglo con un alto nivel de enseñanza en la población, lo cual se verá reflejado en nuestro propio desarrollo económico. Para lograrlo, es necesario continuar, aún en época de crisis, con la creación de nuevos planteles escolares a todos los niveles, desde preescolar hasta profesional, incrementando la educación tecnológica y empleando el sistema nacional de investigación científica y técnica.

Se requiere en este renglón de gran ayuda por parte de la iniciativa privada, para la creación de nuevos centros escolares, bibliotecas, museos e implantación de becas, haciendo con ellos, realidad el principio que enmarca el artículo 123 apartado "A" fracción XII párrafo 3º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Estimo además, que en nuestro sistema político, nunca será decadente sino necesaria la institución del arrendamiento que se encuentra reglamentada por nuestro Código Civil, sin embargo, para que se aplique en un ambiente donde reine el equilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda, será necesario primero que nada, combatir sin tregua ni cuartel, las medidas arriba mencionadas, imperando en la lucha, el espíritu de sacrificio al cual ya me he referido con antelación y llevando como consigna, el bienestar nacional. Sólo en esa medida estaremos combatiendo a gran escala, la escasez de vivienda en el Distrito Federal.

CONCLUSIONES

1. El paquete de medidas que en mi concepto se deben adoptar y que han sido ampliamente expuestas en el capítulo que antecede para dar solución a la escasez de vivienda en el Distrito Federal son:
 - a) El Gobierno deberá plantear una moratoria en forma unilateral del pago de la deuda externa y sus intereses, y además limitar el pago de la misma, al sobrante que resulte de haber programado su gasto, de haber satisfecho la demanda de empleo y de haber elevado los niveles de vida de la población del país.
 - b) Elevar los salarios mínimos, al porcentaje que sea necesario con el objeto de hacer realidad el principio de bienestar social que establece el artículo 123 apartado "A" fracción VI, párrafo 2º de nuestra Carta Magna.
 - c) Congelar los precios de los artículos de primera necesidad.
 - d) Proporcionar estímulos por parte de los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal, a la iniciativa privada de dentro y de fuera, con el objeto de fomentar a lo largo y a lo ancho del Territorio Nacional la generación de fuentes de trabajo.
 - e) Abatir el analfabetismo existente, mediante la creación de más escuelas, desde preprimaria hasta educación superior, intensificando el Gobierno Federal su labor en el fomento de escuelas técnicas, bibliotecas, museos, etc.

- f) Empezar a nivel nacional una campaña propagandista y publicitaria intensiva y permanente de los programas de planificación familiar y control de la natalidad ya puestos en práctica por el Gobierno Federal.
- g) Abrogar el Decreto de congelación de rentas vigente sustituyéndolo inmediatamente por el Código Civil.
- h) Que los arrendadores e inquilinos celebren contratos de compra-venta, respecto de dichas viviendas con rentas congeladas previo avalúo que de los inmuebles se haga, conviniendo libremente sobre la forma de pago.
- i) Conservar y reconstruir la vivienda popular ya existente dotándola de todos los servicios para que pueda ser habitada con dignidad por sus moradores.
- j) Concertar acuerdos con las inmobiliarias privadas a fin de dar prioridad a la construcción de vivienda popular.
- k) Prohibir el establecimiento de nuevas industrias en el centro del país, procurando ubicarlas en provincia.

2. Si se ponen en práctica tales medidas de manera conjunta con las ya implantadas por nuestro Gobierno, considero que nos conducirán verdaderamente a aliviar en gran medida el problema inquilinario y de vivienda que padece el Distrito Federal, lo cual conllevaría necesariamente a:

- a) Elevar el nivel de vida de todos los mexicanos.
- b) Dar seguridad a los inversionistas nacionales y extranjeros.
- c) Golpear fuertemente el crecimiento demográfico en beneficio de todos.

- d) Descongestionar a la capital del país del elemento humano.
- e) Establecer una relación contractual equilibrada y equitativa entre las partes.
- f) Equilibrar la oferta y la demanda de habitaciones en el Distrito Federal.

BIBLIOGRAFIA GENERAL

1. Alvarez José María
INSTITUCIONES DE DERECHO REAL DE CASTILIA Y DE LAS INDIAS.
Tomo II., Segunda Edición, Impresores Libreros, UNAM., México S/F.
2. Bonnecase Julien
ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL, Tomo II
Editorial José M. Cajica Jr. México S/F.
3. De Ruggiero Roberto
INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL VOL. II Traducción de la última
Edición Italiana, Anotada y Concordada con la Legislación
Española por RAMON SERRANO Y JOSE SANTA CRUZ TEIJEIRO,
Pola 1939.
4. Enneccerus Luswing, Theodor Kipp y Martín Wolf
DERECHO DE LAS OBLIGACIONES, Trad. Blas Pérez y José Alguer,
Editorial Bosch, Tercera Edición, Barcelona, España, 1971.
5. Petit Eugene
TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO, Editora Nacional,
Novena Edición, México 1976.
6. Lozano Noriega Francisco
ASOCIACION NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO, A.C.
Contratos, México 1970
7. Pallares Eduardo
JURISPRUDENCIA SOBRE ARRENDAMIENTO, Editorial Porrúa, S.A.
Segunda Edición, México 1964.

8. Rojina Villegas Rafael
 COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, CONTRATOS
 Editorial Porrúa, S.A., Decimasegunda Edición
 México, 1980.

9. J. Tena Felipe
 DERECHO MERCANTIL MEXICANO,
 Editorial Porrúa, S.A., Tomo I, Tercera Edición,
 México, 1944.

LEGISLACION CONSULTADA

1. Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.
Editorial Porrúa, S.A., Cuadragésimoctava Edición,
México, 1980
2. Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos
Editorial Porrúa, S.A., Septuagesimaquinta Edición,
México, 1984.
3. Código de Comercio
Editorial Porrúa, S.A., Trigésimosexta Edición
México, 1979.
4. Ley del Seguro Social
Editorial Pac, S.A. de C.V.
México, 1984.
5. ley de Quiebra y Suspensión de Pagos
Editorial Porrúa, S.A., Trigesimasexta Edición
México, 1979.
6. Ley General de Instituciones de Seguro
Editorial Porrúa, S.A., Decimasexta Edición
México, 1983.
7. Ley Federal de Instituciones de Fianzas
Editorial Porrúa, S.A., Decimasexta Edición
México, 1983
8. Ley Federal del Trabajo
Editorial Porrúa, S.A., Tercera Edición
México, 1982

9. Ley de Exención de Impuestos para Habitaciones Populares en el Distrito y Territorios Federales (Publicada el 31 de Diciembre de 1954 en el Diario Oficial de la Federación).
10. Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales (Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 15 de Diciembre de 1954).
11. Estatuto de los Trabajadores al Servicio de los Poderes de la Unión. (Publicado por Decreto de 4 de Abril de 1941 en el Diario Oficial de la Federación el 17 de Abril del mismo año).
12. Dublan y Lozano LEGISLACION MEXICANA, CODIGO CIVIL 1870-1871 Cámara de Diputados.
13. Dublan y Lozano LEGISLACION MEXICANA, CODIGO CIVIL 1880-1884 Cámara de Diputados.

BIBLIOGRAFIA COMPLEMENTARIA

1. EXCELSIOR., "El periódico de la vida nacional"
Director General Regino Díaz Redondo
Gerente General Juventino Olivera López
2. EL UNIVERSAL., "El gran diario de México"
Presidente y Director General Lic. Juan Francisco Ealy Ortiz
Gerente General C.P. Daniel López Barroso
3. UNO MAS UNO
Director General Manuel Becerra Acosta
4. PROCESO., "Semanario de información y análisis"
Director General Julio Scherer García
Subdirector Vicente Leñero
números 260 26 de Octubre de 1981
456, 29 de Julio de 1985
465, 30 de Septiembre de 1985
514, 8 de Septiembre de 1986
5. México Demográfico, Breviario 1980-81, CONSEJO NACIONAL
DE POBLACION, México 1982.
6. Secretaría de Industria y Comercio, VIII CENSO GENERAL DE
POBLACION, 8 de Junio de 1960.