

0111

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO  
ESCUELA NACIONAL DE JURISPRUDENCIA

ANALISIS Y RECOMENDACIONES SOBRE EL PROBLEMA  
DEL ARRENDAMIENTO

T E S I S

*Sustentada por*  
AMADOR MUÑOZ CAMARILLO

Para obtener la  
LICENCIATURA EN DERECHO



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

A MIS FAMILIARES; A MIS MAESTROS DE LA  
FACULTAD; A MIS COMPAÑEROS Y AMIGOS,  
CON LA ESTIMACION QUE ME MERECEN.  
EN ESPECIAL A LOS SEÑORES LICENCIADOS  
EDUARDO BAZ, FERNANDO FLORES GARCIA,  
IVAN LAGUNES Y VICTOR M. ORTEGA.

100876

**AL HONORABLE JURADO**

**TEMARIO**

# ANALISIS Y RECOMENDACIONES SOBRE EL PROBLEMA DEL ARRENDAMIENTO

## CAPITULO I

### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS

- 1.—Derecho Romano.
  - 2.—Derecho Italiano.
  - 3.—Derecho Francés.
  - 4.—Derecho Español.
  - 5.—Derecho Alemán.
  - 6.—Derecho Argentino.
- Conclusiones.

## CAPITULO II

### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. (Fincas Urbanas).

- Derecho Mexicano.
- 1.—Código Civil de 1870.
  - 2.—Código Civil de 1884.
  - 3.—Código Civil de 1932.
- Conclusiones.

## CAPITULO III

### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. LEGISLACION MEXICANA DE EMERGENCIA ABROGADA

- 1.—Decreto de 1o. de junio de 1942.
  - 2.—Decreto de 10 de julio de 1942.
  - 3.—Decreto de 24 de septiembre de 1943.
  - 4.—Decreto de 5 de enero de 1945.
  - 5.—Decreto de 28 de septiembre de 1945.
  - 6.—Decreto de 28 de diciembre de 1945.
  - 7.—Decreto de 11 de febrero de 1946.
  - 8.—Decreto de 30 de diciembre de 1947.
- Conclusiones.

## CAPITULO IV

### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. LEGISLACION MEXICANA DE EMERGENCIA VIGENTE

- 1.—Decreto de 24 de diciembre de 1948.
  - 2.—Decreto de 30 de noviembre de 1951.
- Conclusiones.

## PROLOGO

*Desde los albores de la humanidad, el hombre sintió la necesidad de contar con un albergue para protegerse de las inclemencias de la naturaleza y de las acechanzas de las fieras. Han pasado centurias y milenios y esa necesidad subsiste, con la circunstancia, consecuencia lógica de la evolución, de que el ser humano ya no piensa en la caverna o en la copa de los árboles para satisfacerla, sino en refugio bajo techo digno de su estirpe. Estamos en pleno siglo XX y pocos tienen morada propia. La mayoría pues carece de ella y lo que es peor: ni en alquiler la encuentra. Esta situación, que no sólo prevalece en nuestro país, sino en otros tantos, y que constituye un mentís a la pretendida solidaridad humana, ha provocado que nuestro gobierno se esfuerce en resolverla, así como la opinión de intelectuales de reconocida valía en cuanto al mejor modo de solucionarla. En estas condiciones, nada podemos aportar, que no sea: nuestra buena intención de coadyuvar a la solución del problema habitacional.*

*A groso modo se dará una idea del desarrollo del tema, objeto de este trabajo.*

*Principia abordando la relación contractual respecto del arrendamiento urbano y sólo para el efecto de dar una noción de cómo se regula en los países que se consideró citar, sin descuidar las características o notas esenciales.*

*El arrendamiento urbano en nuestro país, concretamente en el Distrito Federal, se toca en los mismas condiciones, esto es, sin profundidad ni extensión y únicamente para puntualizar, dentro de esa superficialidad, su normación en los Códigos Civiles de 1870, 1884 y en el vigente.*

*La legislación de emergencia abrogada se transcribe y se analiza, esto último, con todas las deficiencias que es de suponerse, a fin de evidenciar que no llenó su cometido, y consecuentemente, que no era la indicada para resolver la escasez de viviendas.*

## CAPITULO I

### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS.—

1.—Derecho Romano. 2.—Derecho Italiano. 3.—Derecho Francés.  
4.—Derecho Español. 5.—Derecho Alemán. 6.—Derecho Argentino.

Conclusiones.

1. DERECHO ROMANO.—En las postrimerías de la República, <sup>1</sup> los contratos, en cuanto a su número, se encontraban debidamente determinados. En efecto, atentas las formalidades que debían observarse en las convenciones, se distinguían cuatro clases: el contrato *litteris*, los contratos *re*, los *verbis* y los consensuales. Estos últimos se formaban por el solo acuerdo de las partes, sin que requirieran para su perfección de solemnidad alguna. Estaban sancionados por acciones de buena fe, por lo que las controversias que se suscitaban se resolvían conforme a los principios de la equidad. A esta categoría pertenecía el arrendamiento que "... es un contrato por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por élla cierto trabajo mediante una remuneración en dinero, llamada *merces*". <sup>2</sup> Al obligado a procurar la cosa, o el trabajo, se le denominaba *locator*, arrendador; al deudor del precio del alquiler o *merces*, conductor, arrendatario o *inquilino*. El arrendador tenía en contra del conductor la acción *locati* o *ex-locato*. El *inquilino* tenía en contra del *locator* la acción *conducti* o *ex-conducto*.

Existían perfectamente diferenciados dos tipos de arrendamiento: el de cosas, *locatio rerum*, que en determinados casos se convertía en un contrato especial, o sea el contrato de *enfiteusis*, con sus reglas propias por lo que veía a los riesgos; y el de servicios, *locatio operarum u operis*. Nos referiremos únicamente al arrendamiento de cosas.

El arrendamiento se formaba por el solo acuerdo de las partes, como ya se dijo, independientemente de la manera en que se expresara. El escrito y las arras que podían acompañar el arriendo, no tenían más valor que como instrumentos para probar su exis-

---

<sup>1</sup> Eugene Petit, Tratado Elemental de Derecho Romano, Editorial "Saturnino Calleja", S. A., Madrid, s/f., pág. 318.

<sup>2</sup> Ob. cit. pág. 401.

tencia. El acuerdo debía contraerse al objeto del alquiler y al precio, elementos esenciales del contrato. El objeto podía ser cualquier cosa, siempre y cuando pudiera figurar en el patrimonio de los particulares, excepto las que se consumían por el uso, a no ser que se alquilaran como cuerpos ciertos, y las servidumbres prediales, que no podían arrendarse sin el predio a que pertenecían. El precio del arrendamiento debía ser cierto, serio y consistir en dinero, pues de no ser así, esto es, si la remuneración era de otra clase, no había contrato de arrendamiento como tampoco si el precio no era serio. <sup>3</sup>

El arrendamiento se consideró como un contrato sinalagmático perfecto, por originar obligaciones recíprocas entre los contratantes. El arrendador debía procurar al arrendatario el uso y disfrute de la cosa por todo el tiempo del arriendo, así como garantizarlo contra la evicción y defectos ocultos de la misma que disminuyeran su utilidad e indemnizarlo, si vendía el inmueble. Respondía de su dolo, como de toda falta, aunque no de casos fortuitos. El arrendatario, a su vez, debía pagar el precio convenido, devolver la cosa al finalizar el arriendo y respondía de todo deterioro que hubiere sufrido por dolo o culpa suyos. El precio o merces, se descomponía en una serie de prestaciones periódicas, cada una de las cuales, denominada pensio, sólo podía reclamarse en el plazo estipulado, por regla general, a fin de cada anualidad.

Si la cosa arrendada dejaba de existir por caso fortuito, el inquilino, que estaba obligado a restituirla al fenecimiento del arriendo, quedaba liberado de esa obligación, así como del pago de la merces. Si la pérdida de la cosa era parcial o sufría un deterioro, el arrendatario podía exigir una reducción en el precio del alquiler y al concluir éste, no tenía más obligación que devolverla como se encontraba. Como puede apreciarse, era pues el arrendador, quien en principio, soportaba los riesgos en el arriendo. <sup>4</sup>

El arrendamiento tenía como finalidad el disfrute temporal de la cosa arrendada, por lo que su duración era forzosa y necesariamente limitada. Concluía por pérdida de la cosa arrendada; por mutuo acuerdo de las partes para resolver el arriendo y por anulación del contrato obtenida por el arrendador. Cabe señalar que si al finalizar el arriendo, el inquilino seguía disfrutando de la cosa

---

<sup>3</sup> Eugene Petit, ob. cit., pág. 402.

<sup>4</sup> Eugene Petit, ob. cit., pág. 403.

arrendada sin oposición del arrendador, se formaba un nuevo contrato de arrendamiento a virtud de la tácita reconducción, es decir, por el acuerdo tácito de las partes, con vigencia por un año, si se trataba de un fundo de tierra, sin perjuicio de que pudiera renovarse. Por otra parte, el arrendador tenía derecho de dar por concluido el arriendo, si quería recuperar la cosa alquilada para habitarla personalmente, o bien, si el inquilino abusaba del disfrute o no pagaba la merces durante dos años.

El derecho romano, en materia contractual, fue un derecho formalista por excelencia. El simple acuerdo de voluntades no engendraba ninguna obligación; ésta nacía del cumplimiento de determinadas formalidades: entrega de la cosa en los contratos re; pronunciación de palabras solemnes en los contratos verbis y confección de ciertos documentos en los contratos litteris. Los contratos consensuales (venta, arrendamiento, sociedad y mandato), constituían la excepción, <sup>5</sup> pues el acuerdo de voluntades por sí solo era suficiente para obligar. Sin embargo, en la época de Justiniano, <sup>6</sup> el contrato de venta experimenta modificaciones que se hicieron extensivas al arrendamiento. Si se trataba de una venta en que las partes no entendieran hacerla constar por escrito, la venta era perfecta por el cambio de consentimientos únicamente; <sup>7</sup> pero, en caso contrario, esto es, si habían acordado consignarla por escrito, mientras esto no se hiciera y se suscribiera por los interesados, la venta no surtía efectos entre los mismos y cada uno podía desistir del convenio sin responsabilidad alguna. Si se habían entregado arras, constara o no por escrito tal circunstancia, podía haber retractación del consentimiento, pero el que había dado las arras, sólo podía desistirse perdiéndolas, y el que las había recibido, devolviendo el duplo.

2. DERECHO ITALIANO.—El artículo 1569 del Código Civil italiano define el arrendamiento de cosas, como 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. <sup>8</sup> De acuerdo con esta definición, cuatro son sus

<sup>5</sup> Eugene Petit, ob. cit., pág. 388.

<sup>6</sup> Ob. cit., pág. 402.

<sup>7</sup> Ob. cit., pág. 389.

<sup>8</sup> Cód. Civ., cit. Roberto de Ruggiero, Instituciones de Derecho Civil, Vol. II, Trad. de la última Ed. Italiana, Anot. y Concordada con la Legislación Española, por Ramón Serrano y José Santa Cruz Teijeiro, Pola, 1939, pág. 459.

elementos: CONSENTIMIENTO, COSA, TIEMPO DETERMINADO Y PRECIO. El consentimiento debe recaer en el goce de una cosa y en el precio. La cosa puede ser corporal o incorporeal, aunque las consumibles por el uso no pueden ser objeto del arrendamiento, a menos que formen parte de un todo. La cosa origina en el arrendatario un derecho personal o de crédito. La duración del arriendo es temporal no sólo por la propia naturaleza del contrato, sino a virtud también de la ley, que atento el interés público, establece el máximo de tiempo, que en los arrendamientos inmobiliarios es de treinta años, en la inteligencia de que si las partes fijan uno mayor, deberá reducirse a lo en ella previsto; no obstante, tratándose de arrendamientos de casas-habitación y de terrenos incultos, puede estipularse válidamente en relación con los primeros, que duren por toda la vida del arrendatario y aun dos años después de la muerte del mismo, y por lo que hace a los segundos, que el arrendamiento dure hasta cien años, si se constituyó dicho arrendamiento con el pacto de cultivar esos terrenos. El precio debe ser cierto y determinado y puede consistir en dinero, frutos o productos de la cosa materia del arriendo o en otras substancias que no sean producto de ella.<sup>9</sup>

El arrendador, a consecuencia de la concertación del arriendo, está obligado: a entregar la cosa al arrendatario en estado de satisfacer el fin convenido y mantenerla en condiciones para que pueda ser utilizada en el uso para que fue arrendada. Esto último equivale a que no puede alterar su forma ni hacerle modificaciones que cambien su destino económico durante el arrendamiento. Debe hacerle las reparaciones necesarias para que pueda seguir destiniándose al uso estipulado, no así las menores, que corren a cargo del inquilino conforme a la costumbre, y garantizar el pacífico goce de la misma por todo el tiempo del arriendo. El arrendatario debe pagar el precio en una sola vez o en fracciones, según lo convenido; servirse de la cosa como un buen padre de familia y conservarla, respondiendo en su caso de la pérdida o deterioro. Dentro de los límites fijados, si no existe prohibición expresa, el conductor puede transferir el goce de la cosa a otras personas mediante el subarriendo o la cesión. Al concluir el arriendo debe restituir la cosa en el estado en que se hallaba cuando la recibió, de acuerdo con la descripción que de la misma se hubiere hecho al celebrarse

---

<sup>9</sup> Ob. cit., pág. 462.

el arriendo, presumiéndose que la recibió en buenas condiciones, si tal descripción se omitió. No responde del perecimiento o deterioro de la cosa por vetustez o fuerza mayor. <sup>10</sup>

El arrendamiento puede terminar: Por incumplimiento de una de las partes, que da margen a la otra, para que pida la resolución del contrato. Por perecimiento total de la cosa, en el concepto de que si es parcial, el arrendatario tiene la facultad de reclamar la reducción en el precio o la resolución del contrato. Por expiración del plazo señalado, pero, si vencido el término el conductor sigue en el uso de la cosa, sin habersele intimado el despido, opera la tácita reconducción, la que da lugar no a una prórroga del contrato, sino a un arrendamiento nuevo, en iguales condiciones que el precedente, excepto en lo relativo a la duración, la cual se regula por las normas de los arrendamientos sin término. Tratándose de cosas, rige el principio de que cada una de las partes puede determinar la cesación del arrendamiento, dando aviso a la otra parte, aunque dicho aviso no puede darse, sin observar los términos establecidos por la costumbre local. En el arrendamiento de habitaciones amuebladas, son decisivos en cuanto a su duración, los períodos en que se estipuló pagar la pensión o alquiler, (por años, meses, días), y cuando tal estipulación falta, se está a los usos del lugar. La venta de la cosa no es causa para la terminación del contrato, pues ella obliga al comprador y libera al arrendador, el que se considera subrogado por el adquirente, tanto en el aspecto pasivo como activo. El fallecimiento de cualquiera de los contratantes, así como la necesidad del arrendador de recuperar el goce de su casa para habitarla personalmente, tampoco son causas para resolver el contrato. <sup>11</sup>

3. DERECHO FRANCÉS.—De acuerdo con Bonnacase, <sup>12</sup> en el derecho francés, el arrendamiento de cosas “es 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 arren-

<sup>10</sup> Ob. cit., págs. 463 a 468.

<sup>11</sup> Ob. cit., págs. 468 a 474.

<sup>12</sup> Julien Bonnacase, Elementos de Derecho Civil. Trad. por José M. Cajica Jr. Tomo II, Editorial José M. Cajica Jr., México, s/f., Título VIII, Capítulo II, págs. 541 y sqs.

dador, y arrendatario o locatario la otra persona. El arrendamiento de cosas pertenece a la categoría de los actos de administración". El arrendamiento puede concertarse por escrito o en forma verbal y la cosa objeto del mismo, puede ser mueble o inmueble. Por lo que hace a su duración, tratándose de cosas, si excede de 99 años, el contrato es nulo, pues los tribunales no pueden reducir su plazo. Cuando las partes guardan silencio respecto al término del arriendo, la ley suple ese silencio estableciendo el tiempo del arrendamiento, el que varía según los casos, por ejemplo, si el arriendo se celebró verbalmente el arrendador no puede desahuciar al inquilino sin ajustarse a los plazos usuales en la localidad, por lo que el contrato propiamente se prolonga hasta el aviso de desocupación.

El arrendador debe entregar la cosa arrendada en buen estado y conservarla de acuerdo con el uso a que está destinada, haciéndole al efecto las reparaciones necesarias, no así las que correspondan al arrendamiento. Debe garantizar al inquilino por todos los vicios o defectos ocultos de la cosa que impidan su uso, aun cuando hubieren sido ignorados por él al celebrarse al contrato, y en su caso, indemnizarlo, si por tales motivos le resulta alguna 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 restituirla al finalizar el arriendo. El inquilino puede subarrendar y ceder el arrendamiento a un tercero, si no hay cláusula expresa que le prive de modo parcial o total de esa facultad.

Respecto al arrendamiento de bienes urbanos corren a cargo del arrendatario, entre otras obligaciones, las siguientes: amueblar la cosa suficientemente de tal manera que el mobiliario responda del pago de la renta; si no lo hace, puede ser lanzado por el arrendador, a no ser que otorgue a éste garantía a su entera satisfacción. Si no hay cláusula en contrario, debe hacer las reparaciones locales, lo mismo que las de conservación, salvo que sean originadas por vejez o fuerza mayor. El alquiler de un cuarto amueblado se conceptúa por un año, si la renta se pacta por anualidades, excepto que se hubiere fijado por mensualidades o por día. Si el contrato se rescinde por causa imputable al inquilino, éste está obligado a pagar el precio del tiempo necesario para el nuevo arrendamiento, aparte de los daños y perjuicios motivados por la rescisión.

El arrendamiento termina, si es por escrito, por fenecimiento del plazo estipulado. Vencido el contrato, si el inquilino continúa en posesión de la cosa sin oposición del arrendador, se considera prorrogado, rigiéndose sus efectos por las disposiciones de los arrendamientos verbales. Concluye el arriendo también, por rescisión, la que tiene lugar por pérdida de la cosa, o por incumplimiento de una de las partes a lo convenido. El arrendador no puede rescindir el contrato, aunque exprese querer ocupar la cosa por sí mismo, sólo que hubiere pacto en contrario. La muerte del arrendador o del arrendatario, no es causa para la conclusión del arriendo, como tampoco la venta de la cosa, a menos que se hubiere reservado este derecho en el contrato.

4. : DERECHO ESPAÑOL.—El contrato de arrendamiento “es un contrato consensual, bilateral, oneroso y conmutativo, por el cual una persona se obliga a ceder temporalmente el uso de una cosa o la prestación de un servicio a otra que se obliga a pagar una merced, renta, retribución o precio”. “Las dos formas más importantes del contrato de arrendamiento, son la de arrendamiento de cosas y arrendamiento de servicios; pero mientras en el primero es el resultado o el esfuerzo cumplido lo que el arrendador pone al servicio del arrendatario, en el de servicios es un esfuerzo futuro, un hecho o un trabajo prometido.”<sup>13</sup>

El Código Civil español <sup>14</sup> parte de la distinción del arrendamiento de cosas y de servicios y admite también el de obras. Al efecto, en sus artículos 1542, 1543 y 1544, respectivamente, dice: “El arrendamiento puede ser de cosas, de obras o de servicios”. “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”. “En el arrendamiento de obras o servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto”. En el arrendamiento de cosas, “cabe el arrendamiento de inmuebles rústicos y urbanos y el arrendamiento de cosas muebles y semovientes”. <sup>15</sup> Nos limitaremos al arrendamiento de cosas y en especial al urbano.

<sup>13</sup> Calixto Valverde y Valverde, Tratado de Derecho Civil Español, Tomo III, Valladolid, Tall. Tip. “Cuesta”, 1920, pág. 415.

<sup>14</sup> Cit. Valverde, ob cit., pág. 418.

<sup>15</sup> Ob. cit., pág. 417.

De lo anterior, se derivan los siguientes elementos: Consentimiento, Cosa, Precio y Tiempo determinado. El consentimiento por sí solo perfecciona el contrato de arrendamiento, en la inteligencia de que si las partes acordaron hacerlo en escritura pública, tendrán derecho a que se otorgue en esta forma. La cosa ha de ser susceptible de aprovechamiento y estar en el comercio; debe ser determinada si no de modo individual, por no ser necesario, al menos en especie, pues la indeterminación en general, es opuesta al arrendamiento. Las cosas que se consumen por el uso, no pueden ser objeto del arriendo. El precio debe ser cierto, aunque no es necesario que consista en numerario ni que conste en el contrato; es suficiente que se someta a las costumbres del lugar, que se convingan las bases para fijarlo o que se deje su fijación al arbitrio de un tercero. El tiempo del arriendo queda a voluntad de las partes, pues éstas pueden libremente señalar su duración. A este respecto, Valverde expresa: "Si nadie niega la eficacia de estos arrendamientos basados en la libertad de contratación, tampoco puede negarse que en estos contratos no hay tiempo determinado, por cuya razón debe decirse, que lo que quiere significar el Código al decir, que sea de tiempo determinado, es que sea temporal y no perpetuo."<sup>16</sup>

El arrendador, está obligado: a entregar al arrendatario la cosa arrendada con todos sus accesorios; a hacerle durante el arrendamiento las reparaciones necesarias, aunque esta obligación puede modificarse o eliminarse por acuerdo de las partes; no debe variar su forma durante el arrendamiento; debe mantener al inquilino en el goce pacífico de ella y responder en su caso de la evicción y saneamiento. El arrendatario, debe pagar el precio, merced o renta; usar de la cosa como un diligente padre de familia y destinarla al fin convenido; no debe variar la forma de la cosa, debe hacer del conocimiento del arrendador toda usurpación o novedad dañosa que otro hiciere o intentare en la misma, así como las reparaciones que haya que hacerle. Al concluir el arriendo, debe devolverla en el estado que la recibió, a no ser que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. Si no hay prohibición expresa en el contrato, el inquilino puede subarrendar o ceder el arrendamiento, aunque esto último se acepta con reser-

---

<sup>16</sup> Ob. cit., pág. 419.

vas, pues "...la tendencia que domina en el Código Civil es en el sentido de no desligar por completo al arrendatario de sus obligaciones respecto del arrendador, si se puede ceder el arrendamiento escrito, es porque es un derecho real, pero como el arrendamiento es un derecho personal, no puede tener tal condición, por lo mismo que la garantía del contrato está la confianza que pueden inspirarse las personas contratantes, y por lo tanto, no es lícito sustituir una de ellas sin autorización de la otra".<sup>17</sup>

El arrendamiento concluye por el transcurso del tiempo estipulado, excepto el caso de tácita reconducción; por pérdida de la cosa arrendada, o por rescisión, si alguna de las partes incumple con sus obligaciones; por desahucio; por enajenación de la finca arrendada, pues al comprador le asiste el derecho de dar por terminado el arriendo, salvo pacto en contrario, y por extinguirse el derecho que tenía el arrendador en la cosa arrendada, lo que puede tener lugar, bien por evicción, es decir, cuando se le prive de todo o parte de la finca, en razón de un derecho anterior al suyo, o en virtud del título en que se apoye su derecho.

Existen disposiciones especiales, por lo que se refiere a los arrendamientos de predios urbanos. En efecto, por lo que hace a las reparaciones que deben ser de cuenta del propietario, si no hay pacto especial, se estará a las costumbres del pueblo; si hay duda, correrán a su cargo. Si no se fijó la duración del arrendamiento, se entenderá hecho por años, por meses, por días, según que el precio se hubiere fijado en esa forma, o sea por años, meses o días. A los cinco años prescribe la acción para satisfacer el precio de los arrendamientos de predios rústicos o urbanos. El arrendatario, puede exigir del comprador de la cosa que respete el arriendo, cuando éste se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

5. DERECHO ALEMÁN.—El Código Civil alemán en su Título Tercero, <sup>18</sup> trata del arrendamiento de uso y del de disfrute. El primero, se contrae exclusivamente a las cosas y otorga solamente el uso. El segundo, se refiere a las cosas o a los derechos y concede, además del uso, el goce de los frutos.

<sup>17</sup> Ob. cit., pág. 428.

<sup>18</sup> Ludwig Enneccerus, Theodor Kipp y Martín Wolff, Segundo Tomo, Derecho de Obligaciones, Trad. Blas Pérez y José Alger, Editorial Bosch, Barcelona, s/f., págs. 136-137.

El artículo 1543 del Código aludido, reza: "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; en conservarla en estado de servir para el fin a que se ha destinado y en mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento. Objeto del arrendamiento, puede ser cualquier cosa que esté en el comercio de los hombres, aun las consumibles, si se conviene que no se destinen al consumo. En cuanto a los derechos, que han de entenderse incluidos dentro de la expresión de cosas, el Código en referencia no admite el arrendamiento de uso, sino el de uso y disfrute. Es admisible que la cosa se precise sólo por su género, y en tal caso, se ha de conceder una cosa de clase y calidad medias en condiciones para el uso estipulado. Por lo que hace al precio, Enneccerus asienta: "El artículo 1543 exige "precio cierto", pero no añade a esta expresión, como el artículo 1545 respecto de la compra-venta, "en dinero o signo que lo represente". No creemos por tanto, que haya una razón fundamental para sostener que el precio haya de consistir precisamente en dinero. Entendemos que el precio puede consistir en cualquier contraprestación cierta, pero no en un tanto por ciento de los frutos que se obtengan, pues de lo contrario se borraría toda diferencia entre el arrendamiento y la aparecería. Tal nos parece el sentido de la expresión "precio cierto" del artículo 1543".<sup>10</sup> La duración del arrendamiento, puede concertarse por toda la vida del arrendador o del arrendatario. Para la formación del contrato, no se exige ninguna forma, excepto en determinados casos, por ejemplo, si la duración del arriendo es indeterminada, que puede durar toda la vida, o bien, cuando se trata de arrendamientos de locales habitables concertados por más de un año, o de contratos que han de inscribirse en el Registro Público. Si no se satisface la forma, el contrato surte todos sus efectos, pero se conceptúa celebrado por tiempo indeterminado, lo que trae como consecuencia que puede ser denunciado conforme a los plazos señalados para la denuncia, la cual no se admite referida a un tiempo anterior al final del primer año del arriendo.

El arrendador está obligado: a entregar la cosa al arrendatario, en condiciones para el uso estipulado y a conservarla durante el

---

<sup>10</sup> Ob. cit., págs. 142-143.

arrendamiento, por lo que corren a su cargo, las reparaciones necesarias; responde de los vicios de la misma a menos que el arrendatario, los hubiere conocido al celebrarse el contrato. El arrendatario, por su parte, responde de toda culpa, sin necesidad de pacto especial, no así de los menoscabos o alteraciones fortuitos u originados por el uso de la cosa, en los términos del contrato. Debe pagar el alquiler al final del arrendamiento, si no se ha convenido otra cosa expresa o tácitamente. Si en la cosa se manifiesta un vicio, le amenaza un peligro imprevisto o un tercero se arroga un derecho sobre ella, de inmediato, tiene que comunicárselo al arrendador; si no lo hace, deberá resarcir los daños, si por esa omisión, el arrendador, no pudiera poner remedio a aquellos inconvenientes. Al terminar el arriendo, debe devolver la cosa con todas sus pertenencias, y responde del deterioro o pérdida, a no ser que demuestre que ello tuvo lugar sin culpa suya.

El arrendamiento, concluye: si las partes han señalado el término o un plazo de denuncia, es determinante ese pacto. La denuncia, no es otra cosa, que una manifestación de voluntad unilateral y recepticia, la que puede tener lugar, también en forma tácita, esto es, mediante demanda de desahucio de la vivienda, o bien, por la declaración de que se aumenta el alquiler. Si no se estipuló el tiempo del arriendo ni el plazo de denuncia, tratándose de viviendas u otros locales, la denuncia solamente se acepta, por regla general, para el final de un trimestre de calendario. Sin embargo, si el alquiler se ha fijado por día, por semana o mensual, la denuncia es procedente todos los días para el siguiente, para el final de cada semana o de todos los meses del calendario. Si el contrato de arrendamiento de una finca o vivienda no se hizo en forma escrita y el término del mismo excede de un año, se da derecho a la denuncia anticipada, lo que significa que puede ser denunciado en el plazo legal regular, aunque no para el tiempo anterior al fin del primer año. La denuncia, no se admite respecto de contratos de arrendamiento, cuya duración, sea por toda la vida del arrendador o del arrendatario. Cuando el inquilino continúa en el uso de la cosa, no obstante de haber fenecido el tiempo convenido o de haberse terminado el contrato por denuncia, el arrendamiento, se considera prorrogado por tiempo indefinido, si el arrendador o arrendatario, dentro del plazo de dos semanas, a contar de la expira-

ción del arriendo, no manifiesta a la otra parte interesada, su voluntad en sentido contrario.

6. DERECHO ARGENTINO.—El derecho argentino, <sup>20</sup> en principio general, el tiempo del arrendamiento se encuentra determinado en el contrato, y debe estarse a lo fijado, a no ser que excediere al máximo legal, que es de diez años, en cuyo caso, el contrato quedará concluído por ministerio de la ley al fenecer los diez años, aunque las partes hubieren pactado uno mayor. Cuando el arrendamiento es indeterminado, se entenderá como término del mismo, unas veces, el tiempo fijado para el pago del precio; otras, el objeto que se ha tenido en cuenta al concertarse el contrato, y, por último, el tiempo que la ley señala para pedir la desocupación.

El arrendador, está obligado: a entregar al arrendatario la cosa en buen estado, es decir, en condiciones de servir para el uso convenido, lo que equivale a que debe hacerle las reparaciones necesarias en el momento de dar la posesión, así como también en el transcurso del arrendamiento, excepto las reparaciones de los deterioros menores, que corresponden al inquilino. Debe mantener a éste en el goce pacífico de ella, por lo que ejecutará todos los actos necesarios a ese fin y se abstendrá, a su vez, de minorar o crear obstáculos a dicho goce. Responde, asimismo, de los vicios de la cosa, los que pueden ser temporales o permanentes.

El inquilino, debe procurar la conservación de la cosa, haciéndole al efecto, todo lo necesario para que no se deteriore y se mantenga en lo posible, en el estado que la recibió. Es responsable de todo daño o deterioro que sufra la cosa por su culpa, y está obligado, so pena de responder de los daños y perjuicios, a hacer del conocimiento oportuno del arrendador, toda usurpación dañosa a su derecho, como toda acción que se dirija sobre la propiedad, uso o goce de ella. Debe pagar el precio de la locación en el tiempo estipulado, y a falta de convenio, según el uso o costumbre del lugar.

El arrendamiento termina por extinción del plazo señalado o por causas accidentales, y su duración, no puede exceder de diez años, que es el máximo establecido por la ley. El contrato de arrendamiento puede formularse por escrito o verbalmente, aunque de

---

<sup>20</sup> José Olegario Machado, Exposición y Comentario del Código Civil Argentino, Tomo IV, Buenos Aires, s/f., Talls. Grágs. Args., pág. 248 y sgts.

ordinario se celebra en esta última forma, principalmente, cuando se trata de arrendamientos de casas en las ciudades o pueblos, en cuyos casos, el término del arriendo depende de la voluntad de las partes, por lo que el arrendatario puede dejar la casa arrendada cuando lo desee, como el arrendador pedirla cuando quiera, concediendo solamente los plazos que la ley señala al respecto. Concluye también el arriendo, por pérdida de la cosa; cuando la pérdida es parcial, puede continuar el arrendamiento, si el arrendatario consiente, previa disminución del precio del alquiler. Termina, igualmente, por el reclamo de los vicios redhibitorios de la cosa, que ya existiesen al concertarse el contrato o sobreviniesen posteriormente, y que hagan difícil o imposible el uso. El arrendatario, al finalizar el arriendo, debe devolver la cosa en el estado que la recibió.

Ahora bien, el derecho romano, que hoy en día sólo constituye una fuente inagotable del saber jurídico, dado que desapareció de la legislación vigente, comprendía bajo la denominación "locatio conductio", al arrendamiento de cosas, locatio rerum, y al de servicios, locatio operarum u operis. Había locatio operarum,<sup>21</sup> cuando el locator, en vez de procurar el disfrute al conductor de una cosa por la que le debía la merces, le prestaba servicios determinados. Había locatio operis, cuando el que prestaba sus servicios recibía de la otra parte la tradición de una cosa, sobre la que tenía que realizar su trabajo. Al que entregaba la cosa se le llamaba locator y al que la recibía conductor. La operación a realizar, los romanos la consideraron como la cosa arrendada, de donde resultaba que era el arrendador, quien pagaba la merces, y el arrendatario, quien la recibía, lo que implicaba una confusión en cuanto a la identidad de locator y conductor. A la locatio conductio operis, arrendamiento de obras, y la conductio operarum, arrendamiento de servicios, se les conoce actualmente, como contrato de obras y contrato de prestación de servicios, respectivamente, y cada uno es objeto de una regulación especial, independientemente desde luego, de la normación relativa al arrendamiento, excepto en el moderno derecho italiano, francés y español, en los que se incluye todavía bajo esa denominación general de arrendamiento, a los referidos contratos. Piénsese, dice Ruggiero, "en lo atrasado que resulta nuestro Código que imitando al francés, se ocupa en el Título que trata del arrendamiento

---

<sup>21</sup> Eugene Pettit, ob. cit. pág. 404.

(Arts. 1569-1696) de un modo prevalente, del arrendamiento de cosas y fundos rústicos (Arts. 1601-1626), silenciándose respecto al arrendamiento de cosas muebles; no conoce el contrato de trabajo y contiene incompletas disposiciones respecto a los de transporte y empresas y más aún en la clasificación del arrendamiento en dos especies en lugar de las tres tradicionales (Art. 1568: "el contrato de arrendamiento tiene por objeto las cosas y las obras"), unifica agregando en una sola especie la *locatio operarum* y *l. operis* (Art. 1570: "el arrendamiento de obras es un contrato en cuya virtud una de las partes se obliga a hacer una cosa en favor de la otra parte, mediante un precio que ésta se obliga a pagar a aquélla". <sup>22</sup>

"El contrato de arrendamiento de cosas se diferencia: a) Del de servicios y de obras. En el Derecho positivo, tanto de España como de la mayoría de los países extranjeros, se consideran estas dos figuras contractuales como partes integrantes de la *locatio conductio*, de la que son meras especies. Sin embargo, esta idea unitaria del arrendamiento está actualmente abandonada en el terreno científico e incluso rechazada por algunos Códigos (el suizo y el alemán). Hoy se atiende preferentemente a la naturaleza de la prestación, y como en un caso tal prestación es una cosa y en los otros la prestación es el trabajo del hombre, se reconoce que instituciones tan dispares no pueden considerarse análogas. El tratamiento jurídico a que han de estar sometidos tales contratos ha de ser distinto; y efectivamente, la realidad legislativa confirma esta concepción teórica al regular de muy diferente manera el arrendamiento de cosas, el de servicios (cuya más destacada modalidad es el contrato de trabajo) y el de obra". <sup>23</sup>

El derecho romano fue formalista, como antes dijimos; no obstante, admitió que el contrato de arrendamiento, así como la venta, sociedad y mandato, se perfeccionaran por el solo acuerdo de las partes, de cualquier modo que se manifestara. En nuestro país, generalmente, es un contrato formal y excepcionalmente consensual, atento lo que dispone el artículo 2406 del Código Civil vigente en el Distrito y Territorios Federales, es decir, que el arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales, de lo cual pues se deriva que la excepción la constituye el arren-

<sup>22</sup> Ruggiero, ob. cit., pág. 455 y sigs.

<sup>23</sup> Diccionario de Derecho Privado, Tomo I, Editorial Labor, S. A., Barcelona, Madrid, 1954, Talls. Gráfs. Ibero-Americanos, S. A., pág. 482.

damiento consensual, ya que la regla general la establece dicho precepto.

Por último, es de consignarse, que la legislación de los países que se citan en el presente capítulo, no rige plenamente. El problema inquilinario fue conocido ya en el antiguo derecho romano. "La crisis de los alquileres dio lugar, en Roma, a un Decreto de Julio César, estableciendo una moratoria de un año para el pago de las rentas. En la Edad Media, el problema se agudiza en los grandes centros comerciales, especialmente en las ciudades italianas. Pero realmente es en los tiempos modernos, y en especial a partir de la Guerra 1914-1918, cuando el problema se agrava extraordinariamente, mereciendo la máxima atención por parte de los Poderes Públicos".<sup>24</sup> Esta situación motivó que Francia, Alemania, España, Italia y Argentina, dictaran numerosos decretos y leyes de carácter transitorio para proteger a los arrendatarios y atacar la escasez de habitaciones, disposiciones que "integran un verdadero derecho excepcional que, según Enneccerus, cercena profundamente las normas del arrendamiento y de la propiedad y subvierte, como dice Flores Micheo, conceptos fundamentales del Derecho privado".<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Diccionario de Derecho Privado, Tomo I, pág. 512.

<sup>25</sup> Diccionario de Derecho Privado, Tomo I, pág. 512.

## CONCLUSIONES

I.—En el derecho romano se englobaba bajo la denominación “LOCATIO CONDUCTIO”, al arrendamiento de cosas, de servicios y de obras y en este último se confundía la identidad de arrendador y arrendatario, pues era aquél quien pagaba la merces y éste quien la recibía.

II.—En el derecho moderno se conoce al arrendamiento de servicios y obras, como contrato de prestación de servicios y contrato de obras, respectivamente, y la regulación de los mismos es independiente a la normación del arrendamiento de cosas.

III.—La concepción romana del arrendamiento subsiste todavía, modificada mayor o menormente, de acuerdo con la corriente doctrinal que predomina en cada país.

IV.—La legislación de los países a que se hizo referencia no rige en toda su plenitud, a consecuencia de las disposiciones excepcionales que se han dictado para proteger al arrendatario y combatir a la escasez de viviendas, medidas que mutilan directamente la normación del arrendamiento y de la propiedad, sin que se haya resuelto la escasez de habitaciones ni logrado la protección del inquilino.

## **CAPITULO II**

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. (Finca Urbanas).**

**Derecho Mexicano. 1.—Código Civil de 1870. 2.—Código Civil de 1884. 3.—Código Civil de 1932. Conclusiones.**

1.—CODIGO CIVIL DE 1870.—En el artículo 3068 de este ordenamiento, se estableció: “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 un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa y arrendatario el que la recibe”. El arrendamiento podía celebrarse por el tiempo que conviniera a los contratantes, salvo que lo concertaran por tiempo indeterminado, pues entonces, ya se tratara de predios rústicos o urbanos, su duración era de tres años, obligatorios solamente para el arrendador, al vencimiento de los cuales, terminaba sin necesidad de previo desahucio. Transcurridos los tres años y si el predio era urbano, el inquilino disfrutaba de un plazo de treinta días para desocupar la finca, si no se había convenido en que continuara el arrendamiento. El precio del alquiler podía ser una suma de dinero u otra cosa equivalente, a condición de que fuera cierta y determinada. El contrato debía formularse por escrito, si la renta excedía de trescientos pesos anuales.

El arrendador estaba obligado: a entregar al arrendatario la cosa arrendada en condiciones de servir para el uso pactado, y en defecto de convenio, para aquel a que de acuerdo con su naturaleza estuviera destinada; a conservarla en el mismo estado durante el arrendamiento, para lo cual debía hacerle las reparaciones necesarias; a no obstaculizar su uso, excepto por reparaciones urgentes e indispensables; a garantizar su uso o goce pacífico y a responder de los perjuicios que sufriere el arrendatario, por los vicios o defectos ocultos anteriores al arriendo. El arrendador gozaba del derecho de preferencia para el pago de la renta, de los daños y perjuicios y cualesquiera otros gravámenes relacionados con el alquiler, sobre los muebles del inquilino que se encontraran dentro de la cosa, siempre y cuando la reclamación la hiciera valer dentro de un año, contado a partir del vencimiento de la obligación. El arrendatario estaba obligado: a pagar la renta en el tiempo señalado; a responder

de los perjuicios que la cosa sufriera por su culpa o negligencia; a servirse de ella en los términos estipulados o conforme a su naturaleza; a poner en conocimiento del arrendador, a la mayor brevedad posible, toda usurpación perjudicial que otro hubiere hecho o preparara sobre la misma, así como también las reparaciones que requiriera. No podía, sin consentimiento del arrendador, variar la forma de la cosa, como tampoco subarrendarla total o parcialmente. Si variaba la forma sin autorización, al devolverla, debía restablecerla al estado en que la recibió; si la subarrendaba, era responsable solidariamente con el subarrendatario, de los daños y perjuicios. La renta debía pagarse en el lugar y plazo convenidos y a falta de estipulación, se pagaría en el domicilio del arrendatario y por meses vencidos, si el predio era urbano. La renta se causaba desde el día en que el inquilino recibía la cosa hasta el día en que la entregaba.

El arrendamiento, concluía: a).—Por expiración del plazo señalado en el contrato o por haber sido satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada. Si el arrendamiento se había concertado por tiempo fijo, terminaba en el día prefijado sin necesidad de desahucio, pero si concluido el arriendo, el arrendatario continuaba en el uso o goce del predio sin oposición del arrendador, el contrato se consideraba renovado. b).—Por convenio expreso, sin perjuicio de derechos de tercero. c).—Por nulidad, de acuerdo con lo previsto en el capítulo 2º, título 5º, del Libro Tercero, del Código en cita. d).—Por rescisión, en los términos establecidos en el capítulo 1º, título 5º del Libro mencionado, en lo que no se opusieran a lo dispuesto en los artículos del 3144 al 3167 del propio ordenamiento.

2.—CODIGO CIVIL DE 1884.—En el artículo 2936 del Código en cuestión, se dijo: “Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede a otra el uso o goce de una casa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento, y arrendatario el que la recibe”. El arrendamiento podía formularse por el tiempo que acordaran las partes, salvo lo que para determinados casos establecía la ley. El precio del alquiler podía consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que fuera cierta y determinada. El arriendo debía celebrarse por escrito, cuando la renta pasaba de cien pesos anuales.

El arrendador estaba obligado, aunque no hubiera pacto expreso, a entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso estipulado y en ausencia de convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada; a conservarla en el mismo estado durante el arrendamiento, a cuyo fin debía hacerle todas las reparaciones necesarias, y a no estorbar su uso, a no ser por reparaciones urgentes e indispensables; a garantizar su uso o goce pacífico por todo el tiempo del arriendo, sin mudar su forma ni intervenir en su uso legítimo, excepto en el caso de reparaciones. Respondía de los perjuicios que sufriera el arrendatario, por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento, y debía pagar las contribuciones, si no mediaba convenio en contrario, así como devolver al inquilino al terminar el contrato, el saldo que tuviere a su favor, a menos que tuviere algún derecho que ejercitar en contra del mismo, debiendo en esta hipótesis, depositar dicho saldo ante las autoridades competentes. El arrendador gozaba del derecho de preferencia para el pago del alquiler y demás cargas a él inherentes, sobre los muebles y utensilios del arrendatario existentes dentro de la cosa.

El arrendatario estaba obligado a pagar la renta en el tiempo y forma convenidos y si no había estipulación sobre el particular, por meses vencidos y en el lugar señalado, en el concepto de que el pago se haría en el domicilio del arrendatario, si el lugar se había omitido; debía pagar la renta desde el día en que recibiera la cosa hasta el día en que la entregara, a no ser que hubiera estipulación en contrario, en la inteligencia de que si faltaba a uno de los plazos fijados para el pago, no tenía derecho a exigir el cumplimiento del contrato; si no se había convenido otra cosa y por caso fortuito o fuerza mayor se le impedía el uso del bien arrendado, no cubriría renta durante el impedimento y podía pedir la reducción, si la privación del uso era parcial; respondía del incendio, a menos que proviniera de caso fortuito o fuerza mayor o que se hubiera comunicado de una casa vecina. Debía avisar de inmediato al arrendador, toda usurpación o novedad dañosa que otro hubiera hecho o abiertamente preparara en la cosa, así como la necesidad de las reparaciones; no podía, sin consentimiento del arrendador, variar su forma ni subarrendarla en todo o en parte, y al terminar el arrendamiento, no debía rehusarse a devolverla, ni bajo el pretexto de mejoras, fueran éstas útiles o necesarias.

El arrendamiento concluía por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o satisfecho el objeto para el que la cosa se había arrendado; por convenio expreso, por nulidad y por rescisión. Si vencido el arriendo el inquilino continuaba en el uso de la localidad, el contrato no se tenía por renovado y el arrendatario debía pagar la renta que correspondiera al tiempo que excediera del contrato, con arreglo a lo que pagaba. La rescisión podía tener lugar por incumplimiento en el pago de la renta, por no usarse la cosa en la forma convenida o conforme a su naturaleza y por subarrendarla total o parcialmente, sin consentimiento del arrendador.

3.—CODIGO CIVIL DE 1932.—En los párrafos primero y segundo del artículo 2398 de este Código, que es el actualmente en vigor, se expresa: “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”. “El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria”. El arrendamiento debe formularse por escrito si la renta pasa de cien pesos anuales. La renta puede consistir en una suma de dinero o en otra cosa de igual valor, sobre la base de que sea cierta y determinada. Pueden ser materia del arrendamiento todos los bienes que no se consuman por el uso, menos los que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales. La muerte del arrendador o del arrendatario, no es causa para rescindir el contrato, excepto convenio en otro sentido. Si vigente el contrato de arrendamiento se transmitiera la propiedad del bien arrendado, el contrato subsistirá en sus términos respecto del arrendatario y adquirente, con la obligación a cargo de aquél de pagar a éste la renta convenida, a contar de la fecha en que se le haga saber, judicial o extrajudicialmente, que se otorgó el título de propiedad, obligación de la que no se libera, aunque justifique haber pagado al anterior propietario, salvo que en el mismo contrato, se hubiere consignado de modo expreso el adelanto de rentas. Si la cosa se enajenare judicialmente, el contrato también subsiste, a no ser que se hubiere celebrado dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca, pues en este caso podrá darse por terminado. Si la cosa se expro-

pia por causa de utilidad pública, el contrato se rescinde, pero tanto el arrendador como el arrendatario, tienen derecho a ser indemnizados por el expropiador. Los arriendos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, están sujetos a las disposiciones del derecho administrativo y en lo que no lo están a las disposiciones del Código Civil.

De conformidad con el artículo 2412 del Código de que se trata, el arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: "I.—A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada; II.—A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; III.—A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables; IV.—A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; V.—A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento".

La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; si no hubo convenio, tan pronto como el arrendador fuere requerido. 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. El inquilino debe hacer del 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 en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause. Si el arrendador, enterado de las reparaciones dejare de hacerlas, quedará a elección del arrendatario reclamar la rescisión del contrato o el cumplimiento de la obligación, correspondiendo al juzgador determinar, de acuerdo con las circunstancias, acerca del pago de los daños y perjuicios que se le hayan ocasionado, por la inoportunidad en las reparaciones. Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa, el arrendatario puede pedir la disminución de la renta o la resolución del contrato, más el pago de los daños y perjuicios que hubiere sufrido. Responde el arrendador de los vicios o defectos de la cosa que impidan el uso de la misma, aunque no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario, quien puede solicitar la

disminución de la renta o la solución del contrato de arrendamiento, a menos que se demuestre que tuvo conocimiento antes de su celebración, de esos vicios o defectos. Si al finalizar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo de inmediato, salvo que tenga un derecho que hacer valer en contra de aquél. 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 resolviera 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, da por concluido el arriendo.

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

El arrendatario pagará la renta desde el día que reciba la cosa hasta el día que la entregue, salvo estipulación en contrario. La pagará en el lugar señalado y a falta de señalamiento, en su habitación o despacho. Si por caso fortuito o fuerza mayor se le impide el uso total de la cosa, no pagará renta mientras dure el impedimento y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato; si sólo en parte se le impide el uso, puede solicitar la reducción de la renta a juicio de peritos. Rige también lo anterior, para el caso de que la privación del uso provenga de la evicción del predio y si el arrendador procedió con mala fe, responderá de los daños y perjuicios. El arrendatario es responsable del incendio, excepto que provenga de caso fortuito, 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; la responsabilidad comprende el pago de los daños y perjuicios que haya sufrido el propietario y los que se hubieren causado a otras personas. No puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa y si lo hace, debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la recibió, siendo responsable de los daños y perjuicios. Si ha recibido la finca con expresa descripción de las partes en que se compone,

debe devolverla al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, a menos que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. Si no hubo descripción, se presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario. Debe hacer a la finca las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que generalmente son originados por las personas que la habitan. Si con motivo de reparaciones el arrendatario se ve privado total o parcialmente del uso de la cosa, tiene derecho a no pagar la renta, puede pedir la reducción de ésta o la rescisión del contrato, si la privación dura más de dos meses. Si el mismo bien se ha dado separadamente a dos personas o a más, prevalecerá el arrendamiento primero en fecha; si no fuere posible comprobar la prioridad de ésta, valdrá el arrendamiento del que tiene en su poder la cosa; si el arrendamiento debe ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, sólo vale el inscrito. Cuando el arrendamiento ha durado más de cinco años y el inquilino ha hecho mejoras de importancia a la finca, tiene derecho si está al corriente en el pago de la renta, a que en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado; también gozará del derecho del tanto, si el propietario quiere vender la finca. El arrendatario, sin autorización del arrendador, no debe subarrendar total o parcialmente la cosa; si lo hiciera, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios. Si subarrienda con base en la autorización general concedida en el contrato, será responsable al arrendador, como si el mismo continuara en el uso o goce de la cosa. Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos u obligaciones del arrendatario, a no ser que se convenga otra cosa.

Los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación, si el predio es urbano. A partir del aviso, el arrendatario está obligado a poner cédulas y a mostrar la finca a los que pretendan verla.

En relación con el arrendamiento de fincas urbanas, el Código Civil dispone que no podrán rentarse, si no reúnen las condiciones de higiene y salubridad exigidas en el Código Sanitario y que si el arrendador no realizare las obras que ordene el Departamento de

Salubridad, hoy Secretaría de Salubridad y Asistencia, para que una localidad sea habitable e higiénica, será responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa, sin que el derecho de cobrar esos daños y perjuicios sea renunciante anticipadamente. El propietario, no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador, en el concepto de que si la renta no excediere de veinticinco pesos mensuales, será potestativo para el arrendatario dar fianza o substituir esa garantía con el depósito de una renta. La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos, si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos y por semanas, también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos.

El artículo 2483 establece 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; VIII.—Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública; VIII.—Por evicción de la cosa dada en arrendamiento".

Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, expira el día prefijado sin necesidad de desahucio; si no se fijó tiempo, se estará a las disposiciones de los artículos 2478 y 2479, que rigen a los arrendamientos sin término. Vencido el arrendamiento, el inquilino tendrá derecho, si está al corriente en el pago de sus rentas, a que se le prorrogue el contrato hasta por un año, pudiendo el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, si demuestra que los alquileres en la zona de que se trate, han sufrido un alza después de que se celebró el arrendamiento. Los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca, quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, cuyo término ha fenecido. 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 considera por tiempo 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 puede exigir la rescisión del contrato: por la falta de pago de la renta en la forma convenida; si no se convino, por no efectuarse en los términos que vimos con antelación, es decir, por meses vencidos, quincenas vencidas y semanas vencidas, según que la renta sea de más de cien pesos, de sesenta a cien y de menos de sesenta pesos; porque el arrendatario no use la cosa de acuerdo con lo pactado o conforme a la naturaleza y destino de ella, o bien, porque la subarriende total o parcialmente, 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 contrato de arrendamiento.

De lo hasta aquí dicho, es de afirmarse que el Código de 1884, en materia de arrendamiento, siguió los mismos lineamientos del de 1870, con ligeras variantes, entre otras, las que enseguida se precisan.

En el de 1884 se estableció: “Art. 2947.—El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales. Art. 3032.—Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos, sean de urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previa notificación judicial a la otra parte, hecha con dos meses de anticipación, si el predio es urbano, y un año si es rústico. 3033.—Hecha la notificación a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verlo”. El de 1870 preceptuaba: “Art. 3079.—El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de trescientos pesos anuales. Art. 3168. Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos, sean de urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo determinado, durarán tres años; a cuyo vencimiento terminarán, sin necesidad de previo desahucio. Art. 3169.—Los tres años serán obligatorios solamente para el arrendador. Art. 3170.—Si terminado el plazo de los tres años, no se convinieren nuevamente las partes en continuar el contrato, y el predio fuere urbano, para desocupar la finca, tendrá el inquilino el plazo de treinta días, durante los cuales estará obligado a poner cédulas, y a mostrar el interior de la casa a los que pretendían verlo.

En el Código de 1884, como se ve, el arrendamiento debía celebrarse por escrito cuando la renta pasaba de cien pesos anuales; si no había fijación en cuanto a la duración del arrendamiento, éste

concluía a voluntad de cualquiera de los contratantes, previa notificación judicial a la otra parte, hecha con dos meses de anticipación, estando obligado el arrendatario a partir de la notificación, a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendían verlo. En cambio, en el Código de 1870, el arrendamiento debía otorgarse por escrito cuando la renta excedía de trescientos pesos anuales. Los arrendamientos que no se habían celebrado por tiempo determinado duraban tres años, obligatorios solamente para el arrendador, al vencimiento de los cuales, concluían sin necesidad de previo desahucio. Si al feneamiento de los tres años no convenían las partes en que continuara el arriendo y el predio era urbano, el inquilino disponía de un plazo de treinta días para desocuparlo y mientras tanto, estaba obligado a poner cédulas y a mostrar su interior a los que deseaban verlo.

El Código Civil de 1932, en vigor, dispone: "Art. 2406.—El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales. Art. 2478.—Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico. Art. 2479.—Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pertendan verlo. Respecto de los predios rústicos se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2557 y 2458".

Como puede apreciarse, coincide con el de 1884 y difiere al igual que éste, por tanto, del de 1870, en lo que respecta a los arrendamientos sin término de duración, así como por lo que se refiere al monto de la renta, que sirve de base para que el contrato se celebre por escrito. Lo anterior no significa que el arrendamiento en la actualidad, se regule del mismo modo que en los Códigos de 1870 y 1884. Estos ordenamientos eran de marcada tendencia individualista, lo que no acontece en la normación vigente. Para corroborarlo, baste para ello transcribir en lo conducente, lo que se asienta en la parte expositiva del citado Código de 1932.

"Las revoluciones sociales del presente siglo han provocado una revisión completa de los principios básicos de la organización social, y han echado por tierra dogmas tradicionales consagrados por el res-

peto secular. Nuestro actual Código Civil, (1884) producto de las necesidades económicas y jurídicas de otras épocas; elaborado cuando dominaba en el campo económico la pequeña industria y en el orden jurídico un exagerado individualismo, se ha vuelto incapaz de regir las nuevas necesidades. . . Para transformar un Código Civil en que predomina el criterio individualista, en un Código Privado Social, es preciso transformarlo substancialmente derogando todo cuanto favorece exclusivamente el interés particular con perjuicio de la colectividad, e introduciendo nuevas disposiciones que se armonicen con el concepto de solidaridad. En nombre de la libertad de contratación han sido inúctivamente explotadas las clases humildes y con una declaración teórica de igualdad se quiso borrar las diferencias que la naturaleza, la educación, una desigual distribución de la riqueza, etc., mantienen entre los componentes de la sociedad. El contrato de arrendamiento se modificó profundamente, haciendo desaparecer todos aquellos irritantes privilegios establecidos en favor del propietario que tan dura hacen la situación del arrendatario". <sup>26</sup>

No tenemos nada que agregar, solamente que el Código en cuestión, que rige en el Distrito y Territorios Federales en materia común y para toda la República en materia federal, sufrió reformas en sus artículos 163, 169, 170, 171, 282 fracción II, 372, 426 y 489, por Decreto publicado en el Diario Oficial de 9 de enero de 1954, reformas que no atañen al arrendamiento, y que la regulación de éste, se encuentra suspendida en algunos de sus preceptos, como veremos en posteriores capítulos.

---

<sup>26</sup> Nuevo Código Civil (1932) para el Distrito y Territorios Federales, Anotado y Concordado por el Lic. Manuel Andrade, Octava Edición, 1945, Editorial Información Aduanera de México, D. F., págs. 1, 2, 3 y 27.

### CAPITULO III

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. LEGISLACION MEXICANA DE EMERGENCIA ABROGADA. 1.—Decreto de 1º de junio de 1942. 2.—Decreto de 10 de julio de 1942. 3.—Decreto de 24 de septiembre de 1943. 4.—Decreto de 5 de enero de 1945. 5.—Decreto de 28 de septiembre de 1945. 6.—Decreto de 28 de diciembre de 1945. 7.—Decreto de 11 de febrero de 1946. 8.—Decreto de 30 de diciembre de 1947. Conclusiones

## 1.—DECRETO DE PRIMERO DE JUNIO DE 1942.

“Art. 1º—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.

Art. 2º—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.

Art. 3º—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.

Art. 4º—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.

Art. 5º—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

Art. 6º—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”.

## TRANSITORIOS :

“Art. 1º—El presente decreto entrará en vigor en la fecha de su publicación en el “Diario Oficial”. (Publicado el 2 de junio de 1942).

Art. 2º—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”.

El artículo 70 de nuestra Constitución vigente, dispone que toda resolución del Congreso tendrá el carácter de ley o decreto, “. . . y tratando de buscar antecedentes que aclaren el sentido de esta disposición, encontramos que ya en el texto primitivo de la Constitución de 1857, el artículo 64 distinguía las resoluciones del Congreso en “leyes o acuerdos económicos”.<sup>27</sup>

En la discusión habida en el Constituyente (1857) acerca del citado precepto, se hizo notar la conveniencia de que las resoluciones del Congreso tuviera el carácter de ley o decreto, argumentándose al afecto que, mientras la primera se refiere a un objeto general, el segundo comprende a un objeto particular. No obstante, se adoptó el punto de vista de la Comisión en el sentido de que toda resolución del Congreso, no podía tener más carácter que el de ley.

Por reforma constitucional de 13 de noviembre de 1874, el artículo 64 de la Constitución de 1857, que corresponde al 70 de la de 1917, se modificó, admitiendo que las resoluciones del Congreso tienen el carácter de leyes o decretos. Sin embargo, “la distinción a que nos venimos refiriendo se ha echado en olvido en la práctica, en donde propiamente no se sigue ningún criterio para distinguir una ley de un decreto”.<sup>28</sup>

Ahora bien, el artículo 49 de nuestra actual Constitución, establece que el Supremo Poder de la Federación se divide, para su ejercicio, en legislativo, ejecutivo y judicial, y que no podrán reunirse dos o más de estos Poderes en una sola persona o corporación, ni depositarse el Legislativo en un solo individuo, salvo el caso de facultades extraordinarias al Ejecutivo de la Unión, conforme a lo

<sup>27</sup> Derecho Administrativo por Gabino Fraga, Tercera Ed., Editorial Porrúa, S. A., México, 1944, pág. 52.

<sup>28</sup> Ob. cit, pág. 53.

dispuesto en el artículo 29. Este precepto determina que en los casos de invasión, perturbación grave de la paz pública o en cualquiera otro que ponga a la sociedad en grave peligro o conflicto, solamente el Presidente de la República, de acuerdo con el Consejo de Ministros y con la aprobación del Congreso, 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.

En relación con la iniciativa sobre suspensión de garantías individuales, que en el mes de mayo de 1942 presentó ante las Cámaras el entonces Presidente de la República, señor Gral. Manuel Avila Camacho, con motivo de la declaración del estado de guerra a Alemania, Italia y Japón, el H. Congreso de la Unión expidió el Decreto que nos ocupa, en el que determinó que la suspensión de garantías duraría todo el tiempo que nuestro país permaneciera en estado de guerra y que sería susceptible de prorrogarse a juicio del Ejecutivo, hasta treinta días después de la fecha de cesación de las hostilidades. Se autorizó al Ejecutivo a legislar en los distintos ramos de la administración pública y en uso de esa facultad se dictó la legislación de emergencia a que se refiere este capítulo y el siguiente.

El primero de octubre de mil novecientos cuarenta y cinco se levantó la suspensión de garantías y se restableció el orden constitucional en toda su plenitud, disponiéndose que las leyes y disposiciones relativas a arrendamientos de primero de julio y diecinueve de octubre de mil novecientos cuarenta y dos quedarían vigentes, hasta en tanto fueran derogadas por una ley posterior. A reserva de abordar nuevamente esta cuestión en otro lugar, por ahora anticipamos que, terminado el estado de emergencia y levantada la suspensión de garantías individuales, el Ejecutivo carecía ya de facultades para disponer que las leyes y disposiciones mencionadas continuaran en vigor hasta que fueran derogadas por una ley posterior, por lo que dichas leyes y disposiciones no tuvieron apoyo constitucional para seguir rigiendo, como tampoco, naturalmente, las que con posterioridad a ellas se expidieron.

## 2.—DECRETO DE DIEZ DE JULIO DE 1942.

“ARTICULO 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.

ARTICULO SEGUNDO.—En contra de las disposiciones de este decreto, no podrá objetarse derecho, contrato o pacto alguno en contrario.

ARTICULO 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.

ARTICULO CUARTO.—En caso de mejoras a una propiedad que justifique 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.

ARTICULO 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 :

“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).

Con las disposiciones de este decreto trató de eliminarse toda posibilidad de aumento en los alquileres, excepto en los casos previs-

tos por las mismas. Durante algún tiempo, poco por cierto, se frenó el aumento, aunque no precisamente por la bondad de las disposiciones, sino por el natural desconcierto que provocó su expedición en el ánimo de los propietarios. Pasado el descontrol, el alza continuó sin mayores contratiempos. En efecto, al ordenarse solamente la congelación de rentas, los contratos de arrendamiento terminaban en la forma establecida en el Código Civil; en esta virtud, se notificaba al inquilino judicial o extrajudicialmente el deseo de dar por concluido el arrendamiento, si éste era de término voluntario; si era forzoso, se le hacía saber que a su vencimiento debía desocupar la localidad, o en su defecto, que era lo más frecuente, se promovía la rescisión del contrato, sin que en todo esto se pretendiera realmente la desocupación, sino el aumento en el precio del alquiler, el cual se obtenía del mismo arrendatario, que presionado por las circunstancias lo aceptaba, o bien, al rentarse de nuevo la localidad. Como el aumento estaba prohibido y por tanto no obligaba al inquilino, no se consignaba en el contrato sino en documentos por separado, generalmente en títulos de crédito con vencimientos mensuales sucesivos. De esta guisa, entre otras, el decreto resultaba inaplicable, dando margen además, a que al ignorar el Fisco los aumentos no percibiera los impuestos correspondientes y a que los arrendadores se escudaran en la congelación para no reparar los locales arrendados, aunque en la práctica la burlaran.

### 3.—DECRETO DE VEINTICUATRO DE SEPTIEMBRE DE 1943.

“ARTICULO PRIMERO.—Se prorrogan 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 casas habitación, que se encuentren en vigor, ya se trate de los celebrados a plazo fijo o por tiempo indeterminado.

ARTICULO SEGUNDO.—El precio de los arrendamientos señalado en los contratos cuya duración se prorroga 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.

**ARTICULO TERCERO.**—El arrendador que con la finalidad de obligar al inquilino a desocupar el local arrendado, lo hostilzare o molestore 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 5º.

**ARTICULO 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 de por terminado el juicio.

**ARTICULO QUINTO.**—Las infracciones por parte de los arrendadores a las disposiciones del presente decreto, se sancionarán con multa de \$ 100.00 a \$ 1000.000.

**ARTICULO 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 :

**“ARTICULO PRIMERO.**—El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación. (Se publicó el 11 de septiembre de 1943).

**ARTICULO SEGUNDO.**—Los juicios de desocupación por terminación del contrato de arrendamiento que estén pendientes al entrar en vigor el presente, se sobreseerán.

**ARTICULO 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”.

Percatado el legislador de que mediante la terminación de los contratos de arrendamiento y los documentos que los arrendatarios se veían en la necesidad de suscribir independientemente del contrato, las disposiciones del decreto de 10 de julio de 1942 no regían propiamente, como complemento de las mismas dictó las antes transcritas, cuyos efectos trataremos de precisar.

Al suspenderse la vigencia de los artículos puntualizados en el decreto, los arrendadores se abstuvieron de intentar la terminación del arrendamiento por fenecimiento del plazo fijado en el contrato o por la ley, así como también de efectuar notificaciones de conclusión del arriendo respecto de contratos de tiempo indefinido. Parecía pues que el legislador había logrado su objeto, o sea: impedir el alza en los precios de los alquileres. Sin embargo, no fue así. El artículo 2483 del Código Civil, 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 casa 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”. De estas fracciones se suspendió la primera, primera parte; la segunda, se subordinó a la condición de que el inquilino ratificara personalmente su consentimiento ante la Dirección de Gobernación del Departamento del Distrito Federal; la cuarta, se delimitó parcialmente, como veremos adelante; la tercera, quinta, sexta, séptima y octava quedaron en vigor. De conformidad con el artículo 2489 del mismo Código 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; 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”.

De dichas fracciones se dejaron subsistentes la segunda y la tercera y la primera se delimitó en la siguiente forma:

“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 de por terminado el juicio”.

La delimitación del párrafo segundo resultó ineficaz, al confundir el legislador, como puede apreciarse, la rescisión que se funda en la fracción I del artículo 2489 del Código Civil, esto es, por la falta de pago puntual, con la acción de desocupación por la falta de pago de dos o más mensualidades, que se intenta en la vía sumaria de desahucio y que está regulada en los artículos del 489 al 499 del Código de Procedimientos Civiles. La delimitación contenida en el párrafo primero, poco o ningún efecto produjo, pues baste decir que la causal más invocada para pedir la terminación del contrato, por rescisión, era nada menos que la de falta de pago puntual de la renta, en vista de que su comprobación no representaba mayor dificultad, como se verá enseguida.

La clase inquilinaria, por regla general, no efectúa el pago de la renta dentro de los diez días siguientes al señalado para ese efecto en el contrato, pues de ordinario va atrasada con dos o más mensualidades debido, entre otros factores, a los bajos ingresos que percibe, al elevado costo de los artículos de primera necesidad y a la idiosincrasia de nuestro pueblo que gasta más de lo que obtiene, con menoscabo de su economía y consecuentemente del cumplimiento de sus obligaciones. La impuntualidad en el pago de la renta, que cuando no existía por las causas apuntadas, la provocaba deliberadamente el arrendador dejando de cobrar dos o más meses consecutivos, daba lugar al juicio sumario de desahucio, procedimiento que en apariencia no tenía importancia, puesto que terminaba comúnmente con la exhibición de las rentas reclamadas. Posteriormente, el

arrendador demandaba al inquilino la rescisión del contrato, con apoyo en la fracción I del artículo 2489 del Código Civil, es decir, por falta de pago puntual de la renta. Como prueba de la impuntualidad ofrecía el expediente del juicio sumario de desahucio, en el que constaba que el arrendatario se había demorado más de dos meses en efectuar el pago de la renta. Con esta prueba, dolosamente preconstituida en muchos casos, era más que suficiente para que se decretara la terminación del arrendamiento, sin violarse las disposiciones del decreto. De todo esto resulta que si la suspensión de la vigencia de los artículos 2484, 2478, 2479 y 2483 fracciones I —primera parte— y II fue positiva, puesto que la conclusión de los contratos dejó de operar en la forma prevista en dichos preceptos, no sucedió igual cosa con la de la fracción IV del propio artículo 2483 por las deficiencias señaladas, las cuales adquirieron mayores proporciones al dejarse vigentes las fracciones II y III del artículo 2489.

#### 4.—DECRETO DE CINCO DE ENERO DE 1945.

“ARTICULO 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 cualquiera de los siguientes giros comerciales: misceláneas, estanquillos, recauderías, tortillerías, hueverías, fruterías, molinos de nixtamal, cremerías, carbonerías y expendios de pan.

ARTICULO 2º.—Quedan subsistentes todas y cada una de las disposiciones de los decretos de 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 :

“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).

Los motivos que se tomaron en cuenta para su expedición, fueron:

“Que por decreto de 10 de julio del mismo año de 1942 se previno que no podrían aumentarse en ningún caso y por ningún motivo las rentas de las casas, departamentos, viviendas y cuartos alquilados o rentados en el Distrito Federal; que por diverso decreto de 24 de septiembre de 1943, se prorrogaron, en beneficio de los inquilinos, por todo el tiempo que durara el estado de guerra en que se encontraba la República los contratos de arrendamiento de casas habitación que se encuentran en vigor, ya sea que se trate de los celebrados a plazo fijo o por tiempo indeterminado”.

“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 toques que a dicho 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”.

Es de advertirse que la prórroga tuvo carácter limitado, pues sólo comprendió los contratos de locales en los que se encontraban instalados cualquiera de los negocios señalados en el decreto por lo que, los que no se incluyeron, no se regían por sus disposiciones sino por las del Código Civil. En cuanto a los contratos abarcados por la prórroga, al disponerse que se regularan por los decretos de 10 de julio de 1942 y 24 de septiembre de 1943, los resultados fueron los que ya vimos al referirnos a los mismos en puntos precedentes.

#### 5.—DECRETO DE VEINTIOCHO DE SEPTIEMBRE DE 1945.

“ARTICULO 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.

ARTICULOS 2º—... 3º—... 4º—... 5º—... 6º—...

ARTICULO 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.

ARTICULOS 8º—... 9º—... 10º—... 11º—...”.

### TRANSITORIOS :

“ARTICULO 1º—La presente ley entrará en vigor el día 1º de octubre del año en curso.

ARTICULO 2º—..... 3º—.....”.

Acerca de las disposiciones que se dejaron vigentes, así como de las que se dictaron con posterioridad, dijimos con antelación que eran inconstitucionales en atención a que, levantada que fue la suspensión de garantías individuales, automáticamente dejaron de tener vida las facultades extraordinarias, de donde se sigue que el Ejecutivo, al carecer ya de esas facultades, no tenía apoyo legal para determinar la subsistencia de las reiteradas disposiciones y menos para formular las subsecuentes. Presentada la situación que contempla el artículo 29 de la Constitución, de acuerdo con el mismo precepto, dos son las medidas que se ponen en juego para hacerle frente. Ellas son la suspensión de garantías y la concesión de autorizaciones. La suspensión solamente el Presidente de la República la podrá decretar, de conformidad con el Consejo de Ministros y con la aprobación del Congreso, y, en los recesos de éste, de la Comisión Permanente. Las autorizaciones, que son las facultades extraordinarias a que se refiere el artículo 49 constitucional, las otorga el Congreso al Ejecutivo, en la proporción que estime necesaria. Esta medida, que es complementaria de la anterior, no tiene lugar en ningún otro caso, según el artículo 49, salvo lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 131 de la misma Constitución. En esta virtud, si las autorizaciones tienen el carácter de complementarias respecto de la suspensión de garantías, levantada que sea ésta aquéllas dejan de existir, razón por la cual aseveramos que las disposiciones en referencia no tuvieron justificación legal para seguir rigiendo, como tampoco las actuales. En estas condiciones, creemos, que si se dejaron en vigor las disposiciones a que se refiere el decreto en cita y lo están las de 30 de diciembre de 1948, no fue ni es por desconocimiento de la ley, sino que ello se debe al propósito de nuestro gobierno de no provocar alarma en el sector inquilinario que se ha-

bitúo a esa clase de leyes, que si no lo benefician, al menos les sirve de aliento.

#### 6.—DECRETO DE VEINTIOCHO DE DICIEMBRE DE 1945

“ARTICULO UNICO.—Se reforma el artículo 6o. y se reforma y adiciona el artículo 7o. del decreto de 28 de septiembre de 1945, para quedar en los siguientes términos:

#### ARTICULO SEXTO.—...

ARTICULO SEPTIMO.—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 entretanto sean derogadas por una ley posterior”. (Publicado el 21 de enero de 1946).

Los decretos de 10 de julio de 1942, 24 de septiembre de 1943 y 5 de enero de 1945 fueron examinados con anterioridad, por lo que se considera innecesario referirse nuevamente a ellos.

#### 7.—DECRETO DE ONCE DE FEBRERO DE 1946.

“ARTUCLO 1o.—Los precios de los arrendamiento de las casas o locales destinados: a).—Exclusivamente a habitación del inquilino y de sus familiares; b).—Los ocupados por trabajadores a domicilio; o 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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 importante del aumento de los alquileres o arrendamientos calculados en el período de un año.

ARTICULO 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”.

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

“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 de 2 de mayo de 1946).

En primer término, es de hacerse notar que el campo de aplicación de este decreto se redujo considerablemente, al no comprender los contratos de arrendamiento que por primera vez se concertaban y que por tanto la localidad no tenía antecedente en cuanto al precio de su alquiler, por lo que el monto de éste, en esas circunstancias, quedó al arbitrio del arrendador. Lo anterior, que probablemente obedeció al propósito de eliminar paulatinamente la congelación de rentas, así como la prórroga de los plazos de los arrendamientos, motivó que la construcción de casas habitación, estancada a raíz de la legislación excepcional, se reanimara, aunque no para construir departamentos con rentas módicas, sino muy por en-

cima de las congeladas. Por otra parte, ni la prórroga de los plazos de los arrendamientos ni la congelación de rentas arrojaron resultados satisfactorios. Por lo que hace a la prórroga, aunque no se dijo expresamente, consideramos que solamente se suspendió la vigencia de la fracción I, primera parte, del artículo 2483 del Código Civil, a la cual implícitamente se refiere el legislador en la parte final del artículo primero, al manifestar: "...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 consecuencia y de estar en lo cierto, las demás fracciones de dicho artículo quedaron vigentes, propiciándose en esas condiciones, la terminación de los contratos. Respecto a la congelación, aunque se dispuso que las casas o locales en caso de nuevos arrendamientos por desocupación, deberían rentarse al mismo precio estipulado en el último contrato, la verdad era que al celebrarse nuevo arrendamiento se aumentaba el precio, sin consignarse en el contrato; pero suponiendo que constara y que el inquilino acudía en queja ante las autoridades, de todos modos el aumento quedaba firme, porque no se previó para estos casos, la disminución de la renta a la suma anteriormente señalada, lo único que procedía, de acuerdo con las disposiciones del decreto, era imponer una multa igual al importe del aumento del alquiler calculado en el período de un año.

El decreto fue omiso en precisar si los anteriores de 10 de julio de 1942, 24 de septiembre de 1943 y 5 de enero de 1945 que estaban en vigor al expedirse, quedaban o no abrogados; por tal motivo, trataremos de abordar este aspecto. El artículo 9º del Código Civil, receptúa: "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 la especie, si bien es cierto que todos y cada uno de los decretos en cuestión eran compatibles en finalidad, puesto que por igual tendían a la solución del problema inquilinario, también lo es que sus disposiciones resultaban incompatibles entre sí, pues baste 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 estimarse que al entrar en vigor aquél, éstos quedaron abrogados, de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 9º. A mayor abundamiento, el decreto de 28 de diciembre de 1945, que fue el que lo declaró vigentes, dispuso que lo estarían hasta entretanto fueran derogados por una ley posterior, supuesto que quedó cumplido al expedirse el que venimos comentando, que reguló los arrendamientos con modalidades especiales, por lo que aquéllos quedaron sin efecto, independientemente de lo que establece el repetido artículo 9º del Código Civil y del principio de que la ley nueva deroga a la antigua.

### 8.—DECRETO DE TREINTA DE DICIEMBRE DE 1947

“ARTICULO PRIMERO.—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 aumentadas 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.

ARTICULO SEGUNDO.—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.

ARTICULO TERCERO.—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 esté debidamente justificado.

ARTICULO CUARTO.—Las casas o locales a que se refiere el Artículo primero, en caso de nuevos arrendamientos por desocupación, deberá 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 Tercero anterior.

ARTICULO QUINTO.—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 periodo de un año.

ARTICULO SEXTO.—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”.

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

“ARTICULO PRIMERO.—El presente decreto deroga el de 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.

ARTICULO 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).

Como la mayoría de las disposiciones están tomadas casi fielmente de algunos de los decretos a que ya nos hemos referido, sólo diremos que fue innecesaria la disposición de que los arrendatarios no podrían subarrendar la cosa arrendada en todo en parte ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador y que en caso de hacerlo, el contrato quedaría rescindido de pleno derecho, por estar prevista en la fracción III del artículo 2489 del Código Civil y que la Comisión que se creó, para que determinara el aumento de la

renta en caso de mejoras a una propiedad o en aquellos casos en que se justificara plenamente, poco o nada funcionó que tengamos conocimiento.

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

I.—Desde el punto de vista técnico jurídico, que fue tomado en consideración en el artículo 70 de la Constitución vigente, hay distinción entre ley y decreto. La primera se refiere a un objeto general y el segundo a un objeto particular. En la práctica, no se sigue ningún criterio para distinguir una ley de un decreto.

II.—De acuerdo con el artículo 49 constitucional, el Supremo Poder de la Federación se divide para su ejercicio en Legislativo, Ejecutivo y Judicial y no podrán reunirse dos o más de estos Poderes en una sola persona o corporación, ni depositarse el Legislativo en un solo individuo, salvo el caso de facultades extraordinarias, las cuales equivalen a las autorizaciones a que se refiere el artículo 29 y que sólo podrán otorgarse en los casos que prevé este precepto y el párrafo segundo del 131 de la misma Constitución.

III.—Con base en el Decreto de 1º de junio de 1942, concretamente en su artículo 5º, el Ejecutivo de la Unión expidió la legislación excepcional en materia de arrendamiento, objeto de este capítulo y del siguiente, la cual dejó de tener sustentación legal a partir del levantamiento de la suspensión de garantías, lo que tuvo lugar el 1º de octubre de 1945, en virtud de que las autorizaciones que el Congreso concedió al Ejecutivo para legislar y que tienen constitucionalmente hablando el carácter de complementarias respecto de la medida de suspensión de garantías individuales, desaparecieron al restablecerse el orden constitucional, pues por sí solas no pueden existir, y, si rigió la legislación dictada con posterioridad al levantamiento de la suspensión y rigen las disposiciones del Decreto de 30 de diciembre de 1948, ello se debe a razones de índole política.

IV.—La legislación de emergencia abrogada no cumplió su cometido satisfactoriamente, toda vez que el alza en los precios de los alquileres siguió su curso con más o menos contratiempos y dio lugar, por otra parte, a que la construcción de casas al alcance de la

clase inquilinaria se estancara, agravando la ya existente escasez de las mismas, así como también a que los locales arrendados dejaran de repararse por los arrendadores y que el Fisco no percibiera los impuestos respecto del aumento en los precios de las rentas, por no consignarse en los contratos de arrendamiento.

## CAPITULO IV

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. LEGISLACION MEXICANA DE EMERGENCIA VIGENTE. I.—Decreto de 24 de diciembre de 1948. 2.—Decreto de 30 de noviembre de 1951.—Conclusiones.**

## 1.—DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948

Los considerandos de esta Ley, expresan:

...“Es el propósito del Ejecutivo a mi cargo someter a la mayor brevedad posible a esa H. Cámara, un proyecto de ley que regule de un modo definitivo los arrendamientos urbanos. En él habrán de determinarse las modalidades o condiciones a que deberá sujetarse el contrato de arrendamiento de casas habitación o locales destinados a comercios o industrias. Pero la proximidad del término en que expira la vigencia del Decreto de Congelación de Rentas de fecha 30 de diciembre de 1947 y publicado en el Diario Oficial de 31 del mismo mes y año, tomadas en consideración las condiciones sociales y económicas del momento, obligan a expedir con carácter transitorio, una ley que prorrogue los contratos de arrendamiento de las casas o locales destinados a habitación y a comercios o industrias, permitiendo un aumento moderado, y que se estima justo respecto de las cosas 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...”.

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

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

ARTICULO 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 trescientos pesos;

II.—A las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales, de este requisito.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

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

- a) En el importe del alquiler de tres 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 hubiera pagado el arrendatario, el crédito mercantil de que éste goce, la dificultad de encontrar nuevo local y las indemnizaciones que en su caso tenga que pagar a los trabajadores

a su servicio, conforme a la resolución que dicten las autoridades del trabajo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 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”.

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

“ARTICULO 1º.—La presente ley empezará a regir desde el primero de enero de mil novecientos cuarenta y nueve. (Se publicó el 30 de diciembre de 1948).

ARTICULO 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.

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

ARTICULO 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 sobreeserán, sea cual fuere el estado en que se encuentren.

ARTICULO 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”.

Respecto a la palabra "prórroga" empleada en el artículo primero del Decreto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, tomando en cuenta que significa ampliar, dilatar, extender el tiempo señalado para alguna cosa, en una de sus tesis <sup>20</sup> asienta que el mencionado decreto no es aplicable a los contratos concertados con posterioridad al primero de enero del mil novecientos cuarenta y nueve, fecha en la que empezó a regir, sino solamente a los celebrados con anterioridad a esa fecha, pues como lo expresa el Alto Tribunal, no se puede prorrogar lo que no existe. En estas condiciones, su ámbito de acción resulta estrecho, pues se circunscribe a los contratos que tuvieron lugar antes del primero de enero de mil novecientos cuarenta y nueve. Además, los contratos prorrogados, con el transcurso del tiempo, van desapareciendo y al ir disminuyendo, el decreto, simultáneamente, va convirtiéndose en una ley privativa, lo que contraría abiertamente a nuestra Constitución, la que en su artículo 13, prohíbe expresamente este tipo de leyes.

En el artículo 3º transitorio se expresa que se derogan los artículos del Código Civil y del de Procedimientos Civiles que se opongan a las disposiciones del Decreto, sin precisarse pues los preceptos derogados; en esta virtud, intentaremos puntualizarlos en lo conducente y sólo por lo que se refiere al Código Sustantivo, a fin de normar nuestro criterio acerca de los contratos prorrogados, pero antes diremos que el vocablo "derogados", se usó inadecuadamente, puesto que los artículos del Código Civil y del de Procedimientos Civiles que se opongan al espíritu del decreto no están abolidos, simplemente no rigen a los arrendamientos incluidos en la prórroga o lo que es igual, están suspendidos en su vigencia en tanto subsista el decreto; al abrogarse, serán aplicables a dichos arrendamientos, tanto es así, que esos mismos preceptos continúan vigentes respecto de los contratos concertados después del primero de enero de mil novecientos cuarenta y nueve. Ahora bien, al prorrogarse los contratos de arrendamiento sin hacer distinción alguna de ellos, debe entenderse que se prorrogaron lo mismo los celebrados a plazo fijo, que los concertados por término voluntario o indefnido; siendo así, está suspendida en su vigencia la fracción I, primera parte, del artículo 2483 del Código Civil, en relación con los números 2484,

---

<sup>20</sup> Arrendamiento, prórroga de los contratos de, a virtud del Decreto de 24 de diciembre de 1948, Rodríguez Vázquez Zeferina, pág. 1459, Tomo CVII.

2478, 2479 y 2398 en su párrafo segundo. Las restantes fracciones del artículo 2483, en concordancia con los artículos 2489, 2425, 2452, 2454 y 2480 están en vigor, por no oponerse a las disposiciones del decreto, pues en éste no se prohíbe expresa o implícitamente la terminación del arrendamiento por convenio, por nulidad, por rescisión, por pérdida o destrucción de la cosa, por expropiación o por evicción de la misma. Consideramos, asimismo, que el artículo 2485 está suspendido, de otra manera, desvirtuaría la prórroga de los contratos. Puntualizado lo anterior, nos referiremos someramente a cada una de las disposiciones del decreto.

Del inciso a) del artículo primero, se desprende que al entrar en vigor el Decreto, —el que solamente es aplicable a los contratos de arrendamiento de casas, departamentos, viviendas o locales que se destinen a la habitación del inquilino y sus familiares, a talleres, a comercios o industrias que estén comprendidos en sus disposiciones—, quedaron bajo su protección únicamente el inquilino y los miembros de su familia que vivían con él, es decir, de modo estable; en consecuencia, si con posterioridad a la fecha en que empezó a regir el arrendatario admite a otras personas, ya sean parientes o extraños, pueden integrarse las causas de rescisión que preveen las fracciones II y III del artículo 7º. La fracción I del artículo 2º, circunscribe la aplicación del decreto a contratos de casas habitación con rentas inferiores a trescientos pesos y con ello, como es de comprenderse, se redujeron los beneficios que pudiera reportar; en cuanto a la fracción II del propio artículo, somos de la opinión que las casas o locales a que se refiere, si están incluidos en la prórroga y que, lo que se quiso expresar, es que se excluían de la misma, cuando el arrendador necesitara habitarlos u ocuparlos para instalar una industria o comercio. En el artículo 3º, el legislador señala los aumentos que puede experimentar el precio de la renta, dejando a salvo los locales destinados a comercios o industrias cuyas rentas congeló, sin hacer esto último con los destinados a habitación por lo que, desocupado un local, el propietario puede fijar sin cortapisa el precio del alquiler. El artículo 4º, dispone que la prórroga no priva al arrendador de pedir la rescisión del contrato de acuerdo con los casos previstos en el artículo 7º, pretendiéndose con esta disposición, probablemente, imprimir cierta equidad a la relación contractual en favor del propietario, equidad de la que legalmente se ha privado a éste, a consecuencia de la tendencia proteccionista en pro

del inquilino. En el artículo 5º, se dice que en los casos del inciso 2º del artículo 2º, los arrendatarios tendrán derecho a una compensación por la desocupación del local arrendado. Acerca del término "compensación", el Código Civil establece que tendrá lugar, cuando dos personas reúnen la calidad de deudores y acreedores recíprocamente y por su propio derecho. Gramaticalmente, "compensar", significa indemnizar, igualar el efecto de una causa con otro contrario. De lo anterior se infiere que el vocablo "compensación lo empleó el legislador en su acepción gramatical y no jurídica, por lo que la justificación de su uso no se encuentra en la ley, sino en última instancia, en la tendencia proteccionista a que antes aludimos. En el artículo 6º se dispone que, cuando el arrendador haga uso del derecho que le concede el inciso 2º del artículo 2º, lo hará saber al arrendatario de una manera fehaciente con tres o seis meses de anticipación, según que se trate de casa 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. Estimamos que el aviso al arrendatario, puede hacerse judicial o extrajudicialmente. Lo primero, en vía de jurisdicción voluntaria y lo segundo, mediante notario, carta o en lo personal, etc. Por lo que se refiere a la compensación y en tratándose de casas habitación, creemos que el procedimiento más conveniente, es exhibir certificado de depósito ante un Juzgado de Primera Instancia del Ramo Civil, que ampare el importe del alquiler de los tres meses o en su defecto exhibir el importe en efectivo, haciéndolo del conocimiento del inquilino. Respecto de los locales destinados a comercio o industria, no es el arrendador quien debe probar los extremos para fijar el monto de la compensación a que tiene derecho el arrendatario, sino que éste debe aportar los distintos elementos de convicción que permitan establecer dicha compensación.<sup>30</sup> En cuanto a las fracciones del artículo 7º, consideramos:

Que en la fracción I, se quiso delimitar la fracción primera del artículo 2489 del Código Civil, que previene la rescisión del contrato, por la falta de pago puntual de la renta, aunque dados los términos empleados, resultó cosa distinta, esto es, que se refiere al juicio sumario de desahucio, el que se rige por lo dispuesto en el

<sup>30</sup> Directo 907/1951. Joaquín González. Cit. Boletín de Información Judicial, Núm. 69, México, 1951, pág. 494.

Código de Procedimientos Civiles. Las fracciones II y III, concuerdan con la tercera del artículo 2489 del Código Civil, en relación con el 2480 del mismo Código. La fracción IV, coincide con la segunda del artículo 2489 mencionado. La causal de la fracción V es nueva y en parte, está acorde con el artículo 2441 del Código Sustantivo, que reza: "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". Se diferencian, porque en tanto que en aquélla la realización de sus presupuestos origina la rescisión, en éste sólo debe restablecerse la cosa al estado en que se recibió, respondiéndose de los daños y perjuicios, sin que la variación sea pues motivo de rescisión. La causal de la fracción VI, también es nueva. El artículo 2444 del Código Civil, sólo dispone que el arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio. La causal de la fracción VII, es nueva, igualmente. El Lic. Bazarte Cerdán <sup>31</sup> expresa que dicha causal, encuentra su antecedente inmediato legal en la fracción VIII del artículo 20 de la Ley de Arrendamientos de Fincas Urbanas para el Estado de Tabasco. La causal de la fracción VIII, también es nueva, en cuanto a que la facultad de rescindir el contrato, se otorga al arrendador. El Código Civil, en sus artículos 2412, 2416, 2417, 2420, 2431, 2432 y 2445, respectivamente, establece que el arrendador está obligado a entregar la finca arrendada en estado de servir para el uso convenido o en su defecto, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada y a conservarla en el mismo estado durante el arrendamiento, para cuyo efecto, debe hacerle las reparaciones necesarias, en el concepto de que si no las hace, quedará a elección del arrendatario rescindir el contrato u ocurrir al juez para que lo estreche al cumplimiento de su obligación; según las circunstancias del caso, el juzgador decidirá sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario, por la inoportunidad en las reparaciones. Que si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte del bien arrendado, el inquilino puede pedir una disminución en la renta o la rescisión del contrato, así como el pago de los daños y perjuicios. Que si por caso for-

---

<sup>31</sup> Willebaldo Bazarte Cerdán, *Leyes Sobre Arrendamientos para el Distrito Federal y Estados de la República*, Ediciones Botas, México, 1956, pág. 82.

tuito o fuerza mayor, se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa, no se causará renta en tanto subsista el impedimento y que si éste se prolonga más de dos meses, podrá el arrendatario demandar la rescisión del arrendamiento, en la inteligencia de que si el obstáculo se contrae sólo a parte de la cosa, podrá reclamar la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que los interesados opten por resolver el contrato, si el impedimento dura más de dos meses. Que cuando el inquilino, por causa de reparaciones, pierda el uso total o parcial de la cosa arrendada, tiene derecho a no pagar el precio del alquiler, a solicitar la reducción del precio o la rescisión del arriendo, si la pérdida del uso dura más de dos meses, en sus respectivos casos. Ninguna de estas disposiciones se tomó en consideración en el decreto, de otra manera, no se hubiera establecido a favor del arrendador el derecho de pedir la rescisión del arrendamiento, cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial, a juicio de peritos, sin obligación (Art. 8º) de pagar al inquilino indemnización alguna. Que en la especie hay incumplimiento, no cabe duda, aunque no es imputable al arrendatario sino al arrendador, pues es de presumirse, fundadamente, que no entregó la cosa arrendada en condiciones de servir para el uso convenido o para aquel que por su naturaleza estuviere destinada o que dejó de hacerle las reparaciones necesarias para su conservación, de otro modo, no es admisible que se destruyera o arruinara, salvo por caso fortuito o fuerza mayor, pero aun en esta hipótesis, el Código Civil, como hemos visto, concede al arrendatario la facultad de resolver el contrato, si se ve privado totalmente del uso de la cosa por más de dos meses. Respecto a la fracción IX, el Código Sanitario preceptúa que cuando un edificio o parte del mismo sea insalubre o peligroso, se ordenarán al dueño la realización de las obras o la corrección de los defectos que se le señalen, lo cual debe hacer dentro del plazo que se le fije; si incumpliere, se hará acreedor a la sanción correspondiente, sin perjuicio de que las autoridades sanitarias puedan ordenar la desocupación parcial o total del inmueble, en tanto no se ejecuten las obras, si así lo estimaren necesario. Si a juicio de las citadas autoridades, un edificio o parte de él amenaza de una manera grave la vida o la salud de las personas que lo ocupan o constituye un peligro para la salud pública, lo mandarán desocupar en un plazo perentorio y el edificio o la parte desocupada no se habitará u ocupará hasta que

se hayan realizado las obras ordenadas o remediado los defectos que tenía. El Código Civil, en su artículo 2448, ordena que no podrá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas en el Código Sanitario. Este artículo, en nuestra opinión, establece implícitamente a favor del arrendatario la facultad de rescindir el contrato o exigir el cumplimiento de la obligación, si se infringe lo dispuesto en él, esto es, que se arriende un local en malas condiciones de higiene y salubridad, pues ello implica, necesariamente, incumplimiento del arrendador, en lo que se refiere a que debe entregar la cosa arrendada en estado de servir para el uso convenido, a no ser que el inquilino, a sabiendas que el arrendador no podía disponer de ella, concertó el contrato de arrendamiento, pues en este caso, sólo habrá lugar a que se hagan las reparaciones. La rescisión o cumplimiento se pediría con apoyo, entre otros preceptos, en el 1949 del Código Civil. Consideramos que el artículo 2484, en el fondo, concuerda con la fracción de que se trata. Difieren, porque en el uno se preveé lo mismo la rescisión que el cumplimiento de la obligación, mientras que en la otra sólo se previene la resolución del contrato. Difieren, igualmente, porque en aquél la desocupación de la finca no queda a juicio, como en ésta, de las autoridades sanitarias sino jurisdiccionales. Además, es de advertirse, que al incumplidor, es decir, al que no entregó la cosa arrendada en condiciones de servir, se le otorga la facultad de resolver su obligación, sin responder siquiera de los daños y perjuicios, en vez de constreñírsele al cumplimiento. Abundando sobre el particular, la Suprema Corte señala que, si bien es cierto que se reconoce en el decreto como causa de rescisión la estimación por parte de las autoridades sanitarias de que las condiciones sanitarias de la finca en cuanto a sanidad exigen la desocupación, ello no elimina el debido procedimiento legal ante las autoridades jurisdiccionales, en donde el inquilino tiene que ser oído y tiene también las posibilidades de desvirtuar la opinión de dichas autoridades.<sup>32</sup> Por otro lado, la Corte pone de manifiesto que como el decreto toca cuestiones que atañen a la Secretaría de Salubridad y Asistencia, debió de haber sido refrendado por el Secretario de ese ramo (Art. 92 de la Consti-

---

<sup>32</sup> Arrendamiento, rescisión del, por malas condiciones sanitarias de la finca. Villarreal Martínez Manuel, pág. 781, Tomo CXIII.

tución General), y como esto no sucedió, es inconstitucional por ese motivo. <sup>33</sup>

Lo dispuesto en el artículo 8º, es en estricto derecho innecesario, pues si la rescisión entraña incumplimiento, sería ilógico que al incumplidor se le premiara en esa forma, es decir, indemnizándolo.

El artículo 9º no se ha interpretado uniformemente. Por una parte, se sostiene que un contrato sujeto a las prescripciones del decreto, no puede modificarse en cuanto a su plazo y en cuanto al monto de la renta estipulada sin contravenir sus disposiciones y que carece de objeto hacer las distinciones respecto de si la palabra "convenio" se utiliza en sentido estricto o lato, pues de cualquier manera el término empleado es el de "convenio" y dentro de él está incluido, como su especie, el de "contrato", por lo que, si un contrato modifica al otro, es nulo de pleno derecho, sin que obste el hecho de que la demandada haya confesado que celebró voluntariamente el nuevo contrato, pues el consentimiento de la arrendataria es inoperante para modificar el decreto, cuyas disposiciones son de orden público. <sup>34</sup> Por otra, que "si las partes tenían celebrado un contrato de arrendamiento, que estuvo vigente y quedó prorrogado conforme a las disposiciones del Decreto de 1947, pero ello no obstante decidieron meses después (1949), celebrar uno nuevo, estipulando la misma renta e iguales condiciones del anterior y fijando un término voluntario de duración, no puede considerarse jurídicamente que este último contrato sea una mera modificación del anterior, puesto que claramente es un contrato nuevo para el que ya no tiene aplicación el Decreto de 30 de diciembre de 1948". <sup>35</sup> Para nosotros, el criterio correcto, es el que se contiene en esta ejecutoria. En efecto, a través de convenios, verbales en su mayoría, se aumentaba el precio de la renta, sin que se hiciera constar en el contrato, sino en títulos de crédito. De este modo, los contratos se modificaban en cuanto al precio del alquiler, sin que los decretos operaran, como ya se dijo con anterioridad. Para combatir esos aumentos, el legislador previno la nulidad de los convenios y como consecuencia, la

---

<sup>33</sup> Arrendamiento, inconstitucionalidad del decreto de 24 de diciembre de 1948, en cuestiones de sanidad, Villarreal Martínez Manuel, pág. 781, Tomo CXVIII.

<sup>34</sup> Directo 4478/1956. María Teresa Cortés de Benítez. Resuelto el 3 de abril de 1957. Cit. Ford de México. Núm. 52, julio 1957, pág. 76.

<sup>35</sup> Iturbe Francisco F. de, pág. 1315. Tomo CXXIV.

ineficacia jurídica de los documentos de crédito, sin que esa nulidad se previera para contratos que pudieran tener lugar mediando uno prorrogado y si el legislador fue omiso en ese sentido, no hay base legal para dar al precepto una extensión que no tiene. De acuerdo con lo anterior, en un caso, no se concertarán nuevos arrendamientos ante la posibilidad, siempre latente, de que se promueva la nulidad, aunque tal circunstancia, no impide el aumento en el precio del alquiler a través de documentos independientes del contrato, dado que el inquilino no intenta la nulidad de los mismos, salvo raras excepciones, por temor a perder el litigio y ser lanzado de la localidad; en otro, no será necesario que el arrendador, en presencia de un contrato prorrogado, se esfuerce en obtener del arrendatario títulos de crédito o de otra naturaleza que amparen el aumento, bastará con que lo orille a la celebración de otro contrato en el que fije nueva renta, contrato que surtirá todos sus efectos.

### 3.—DECRETO DE 30 DE NOVIEMBRE DE 1951.

“ARTICULO UNICO.—Se reforma el artículo 2º del decreto de 24 de diciembre de 1948 sobre prórroga, por Ministerio de Ley, de los contratos de arrendamiento en el Distrito Federal, en los términos siguientes:

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

I.— ..... II.—.....

III.—A las casas o locales destinados a cantinas, o 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 Distrito Oficial de 15 de diciembre de 1951).

Se reformó el artículo 2º del Decreto de 1948, mediante la inclusión del inciso tercero, por el cual se excluyen de la prórroga que establece su ARTICULO PRIMERO, los contratos que se puntualizan. Esta reforma, como se advierte, consistió en una descongelación parcial y con ella se disminuyó más aún el número de contratos prorrogados, ya de por sí muy reducidos. Por tanto, si antes de la

reforma los contratos prorrogados eran pocos y si a partir de la misma se redujeron más, no es aventurado aseverar que a la fecha, después del tiempo transcurrido, solo queda uno que otro contrato de ese tipo.

## CONCLUSIONES

I.—El decreto es inaplicable a contratos de arrendamiento celebrados después del primero de enero de mil novecientos cuarenta y nueve, y al ir disminuyendo los contratos prorrogados, se ha ido convirtiendo en una ley privativa.

II.—El término “derogados” se usó inadecuadamente, pues los artículos del Código Civil y del de Procedimientos Civiles que se opongan a las disposiciones del decreto no están derogados, sino suspendidos en su vigencia respecto de los contratos comprendidos en la prórroga y en vigor, por lo que se refiere a los contratos concertados con posterioridad al primero de enero de mil novecientos cuarenta y nueve.

III.—Se encuentran prorrogados tanto los contratos de tiempo determinado como indifenido, por lo que está suspendida en su vigencia la fracción I, primera parte, del artículo 2483 del Código Civil, en relación con los números 2484, 2478, 2479 y 2398 en su párrafo segundo y está suspendido también el 2485. Las restantes fracciones del artículo 2483, en concordancia con los artículos 2489, 2425, 2452, 2454 y 2480 están vigentes, por no oponerse a las disposiciones del decreto.

IV.—Al entrar en vigor el decreto, quedaron bajo su amparo solamente el inquilino y los miembros de su familia que vivían con él de manera permanente, por lo que, si con posterioridad a la fecha en que empezó a regir, el arrendatario acepta a otras personas ya sean parientes o extraños, pueden operar las causas de rescisión previstas en las fracciones II y III del artículo 7º.

V.—El decreto sólo es aplicable a los contratos de arrendamiento de casas, departamentos, viviendas o locales que se destinen a la habitación del inquilino y sus familiares, a talleres, a comercios

o industrias. Los contratos de casas habitación con rentas superiores a trescientos pesos, no se rigen por sus disposiciones.

VI.—Las casas o locales a que se refiere la fracción II del artículo 2º, están comprendidos en la prórroga y quedan excluidos, cuando el propietario necesita habitarlos o instalar en ellos una industria o comercio.

VII.—Los aumentos en los precios de los alquileres que señala el artículo 3º, no rigen para locales destinados a comercios o industrias, cuyas rentas están congeladas. Para los locales que se excluyeron de la prórroga a virtud de la reforma al artículo 2º, rigen nuevamente las disposiciones del Código Civil.

VIII.—Las rentas de los locales destinados a habitación, incluidos en la prórroga, no están congeladas en cuanto a que, desocupado un local, el propietario puede libremente señalar el precio del alquiler.

IX.—La prórroga no priva a los arrendadores de pedir la rescisión del contrato, con apoyo en las causales previstas en el artículo 7º, y pueden asimismo, solicitar la terminación del arrendamiento de los locales a que se contrae la fracción II del artículo 2º, cuando necesiten habitarlos o establecer una industria o comercio, otorgando compensación al arrendatario, en el concepto de que el vocablo "compensación", se empleó en su acepción gramatical. Pueden, igualmente, dar por terminado el contrato, con base en la fracción II y siguientes del artículo 2483 del Código Civil.

X.—En la fracción primera del artículo 7º, se pretendió delimitar la fracción I del artículo 2489 del Código Civil, con resultados negativos, pues se refiere al juicio sumario de desahucio. Las fracciones segunda y tercera concuerdan con la III del citado artículo 2489, en relación con el 2480 del mismo Código Sustantivo y la fracción cuarta coincide con la II, también del artículo 2489. La fracción quinta es nueva y en parte está acorde con el artículo 2441 del Código Civil, diferenciándose porque en aquélla la realización de sus presupuestos origina la rescisión y en éste sólo debe restablecerse la cosa al estado en que se recibió al devolverse. Las fracciones sexta,

séptima y octava son nuevas, esta última, en cuanto a que la facultad de rescindir el contrato se concede al arrendador, que resulta ser el incumplidor respecto de sus obligaciones. La fracción novena, concuerda en el fondo con el artículo 2484 del Código en referencia y difieren porque en éste se previene lo mismo la rescisión que el cumplimiento de la obligación y la desocupación de la finca queda a juicio de las autoridades jurisdiccionales, mientras que en la fracción sólo se preveé la resolución del contrato y la desocupación de la localidad queda a juicio de las autoridades sanitarias, aunque esta circunstancia no elimina el procedimiento legal ante las autoridades jurisdiccionales y que el decreto, al no ser refrendado por el Secretario de Salubridad y Asistencia Pública respecto de la repetida fracción, sea inconstitucional, según lo ha establecido la Suprema Corte. El contenido del artículo 8º, no tiene razón de ser, puesto que al incumplidor no se le indemniza, sino que se le premia para que responda de sus obligaciones. La nulidad que previene el artículo 9º, no se refiere a la celebración de contratos de arrendamiento, sino a los convenios, en virtud de los cuales el arrendador obtiene del arrendatario, títulos de crédito que contienen el aumento de la renta, por lo que los nuevos arrendamientos concertados mediante contratos prorrogados, no son nulos, aunque la Corte en ocasiones sostenga lo contrario. Ahora bien y en resumen de todo lo dicho tenemos:

Que los modos de terminar el arriendo establecidos en el Código Civil, continúan vigentes casi en su totalidad; que las causales de rescisión previstas en el citado Código se dejaron subsistentes y que además, se crearon otras; que se limitó la prórroga a arrendamientos con rentas inferiores a trescientos pesos y que se excluyeron de ella algunos contratos de locales destinados a comercio. En estas condiciones y si se toma en consideración por otro lado las deficiencias técnicas del decreto, que propician la terminación de los contratos, podemos afirmar:

a) Que el decreto, aparte de ser inconstitucional, porque las causas que dieron lugar a esta clase de legislación desaparecieron, se ha convertido en una ley privativa, ya que rige a uno que otro contrato prorrogado que subsiste, después de transcurridos más de veintidós años.

b) Que sus disposiciones son nugatorias, pues si por una parte establecen prohibiciones, por la otra abundan en medios para anularlas, por lo que tanto la prórroga, como la congelación, dependen propiamente de la voluntad del arrendador, en cuanto a que éste intente o no la terminación del arrendamiento, de donde resulta que el decreto no llena su cometido, o sea frenar el alza en los precios de los alquileres y consecuentemente, que tampoco por sus efectos se justifica su existencia y menos, si se toma en cuenta, que a virtud de la legislación excepcional se paralizó la construcción de casas y que por tal motivo, entre otros, la escasez de viviendas baratas es cada día más alarmante. Un local, por ejemplo, con dos piezas, se renta en la actualidad entre trescientos y cuatrocientos pesos mensuales, con la circunstancia de que la mayoría de esos locales se encuentran en estado ruinoso y carecen de los elementos indispensables de higiene y aún así, difícilmente se consiguen. Si se considera además, que los ingresos de la mayor parte de la clase inquilinaria son, en promedio, inferiores a ochocientos pesos mensuales, resulta que el alquiler de las viviendas (verdaderas pocilgas), absorbe más del cincuenta por ciento de esos ingresos. Si a esto se agrega que el costo de la vida en general, es elevado, sobra decir que la situación del arrendatario es en extremo angustiosa.

## CAPITULO V

LEYES QUE EN UNA U OTRA FORMA SE REFIEREN AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O A LA VIVIENDA, POR SEPARADO DEL CODIGO CIVIL Y DEL DECRETO DE 30 DE DICIEMBRE DE 1948. 1.—Código de Comercio. 2.—Ley de Quiebras y Suspensión de pagos. 3.—Ley Federal del Trabajo. 4.—Estatuto de los Trabajadores al Servicio de los Poderes de la Unión. 5.—Ley del Seguro Social. 6.—Ley General de Instituciones de Seguros. 7.—Ley Federal de Instituciones de Fianzas. 8.—Ley del Servicio Público de Habitaciones Populares. 9.—Ley de Exención de Impuestos para Habitaciones Populares en el Distrito y Territorios Federales. 10.—Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales. 11.—Ley que Crea el Instituto Nacional de la Vivienda.—Conclusiones.

1.—CODIGO DE COMERCIO. “Artículo 75.—La ley reputa actos de comercio: I.—Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con el propósito de especulación comercial, de mantenimiento, artículos muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajadas o laboradas”. Hay disposiciones conexas sobre el particular, como lo son los artículos 24 y 125 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, el primero de los cuales dispone: “Se causará el impuesto en esta cédula, sobre los intereses derivados del arrendamiento de inmuebles, cuando el arrendador se repute comerciante en los términos de las leyes respectivas...”; y el segundo preceptúa que contribuirán en cédula VI, quienes perciban habitual o accidentalmente ingresos procedentes del arrendamiento de negocios comerciales, industriales, etc.

Como el artículo 2398 del Código Civil, en su párrafo segundo, asienta que el arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria, se ha planteado la cuestión, en vista de lo dispuesto en artículo 75 del Código de Comercio, de si los arrendamientos de locales para comercio o industria son de naturaleza civil o mercantil, prevaleciendo el criterio de que tales arrendamientos son de índole netamente civil.

2.—LEY DE QUIEBRAS Y SUSPENSION DE PAGOS. En su artículo 153, establece que la quiebra del arrendador no rescinde, salvo pacto en contrario, el contrato de arrendamiento de inmuebles; que 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. Hubiera sido más apropiado hablar de terminación del arriendo por quiebra

del arrendatario, ya que el término “rescisión” entraña incumplimiento y en la especie puede no haberlo, pero de existir, la facultad que se concede al síndico correspondería al arrendador, de ser congruentes con la técnica jurídica.

3.—LEY FEDERAL DEL TRABAJO. La fracción XII del artículo 123 constitucional, reza: “En toda negociación agrícola, industrial, minera o cualquiera otra clase de trabajo, los patrones estarán obligados a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, por las que podrán cobrar rentas que no excederán del medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas. Igualmente deberán establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad. Si las negociaciones estuvieren situadas dentro de las poblaciones y ocuparen un número de trabajadores mayor de cien, tendrán la primera de las obligaciones mencionadas”.

La Ley Federal del Trabajo, reglamentaria del artículo 123 aludido, en su artículo 111, expresa que son obligaciones de los patrones: “III.—Proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, por las que podrán cobrar rentas que no excederán del medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas. Si las negociaciones están situadas dentro de las poblaciones y ocupan un número de trabajadores mayor de cien, los patrones deberán cumplir con la obligación que les impone esta fracción”.

“El Ejecutivo Federal y los de las entidades federativas en su caso, atendiendo a las necesidades de los trabajadores, a la clase y duración del trabajo, al lugar de su ejecución y a las posibilidades económicas del patrón, fijarán las condiciones y plazos dentro de los cuales éste deba cumplir con las obligaciones a que se refiere esta fracción”.

El Ejecutivo, con fecha 19 de diciembre de 1941, reglamentó la fracción, pero el Reglamento fue declarado inconstitucional por la Suprema Corte,<sup>80</sup> en virtud de que en la fracción de que se trata, se otorgó al Ejecutivo facultad para fijar las condiciones y plazos dentro de los cuales el patrón debía cumplir con las obligaciones a su cargo, más no para reglamentarla.

La fracción en referencia, por reforma de 31 de diciembre de 1956, quedó como sigue:

---

<sup>80</sup> Amparo en revisión No. 3376/942, promovido por Fibras Artificiales de Algodón, S. A.

“En toda negociación agrícola, minera o cualquiera otra clase de trabajo, los patrones estarán obligados a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, por las que podrán cobrar rentas que no excederán del medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas. Si las negociaciones estuvieren situadas dentro de las poblaciones y ocuparen un número de trabajadores mayor de cien, tendrán esta obligación”.

“El Ejecutivo Federal y las entidades federativas, en su caso, atendiendo a las necesidades de los trabajadores, a la clase y duración del trabajo, al lugar de su ejecución y a las posibilidades económicas de los patrones, expedirán un reglamento para que los patrones cumplan con esta obligación”.

El Ejecutivo, como se ve, ya está autorizado para expedir el Reglamento, sin que hasta la fecha haya tenido lugar, por lo que, la referida fracción, ha sido inaplicable.

4.—ESTATUTO DE LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DE LOS PODERES DE LA UNIÓN. Esta ley, que es 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 al servicio de unos y otras, dispone en su artículo 41, fracción II, que es obligación de los Poderes de la Unión, proporcionar a los trabajadores las facilidades indispensables para obtener habitaciones cómodas e higiénicas, ya sea adquiriéndose en propiedad o mediante el alquiler de las mismas, cobrándoles rentas moderadas que no excederán del medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas. El Estado ha procurado el cumplimiento de esta obligación, mediante la construcción de edificios llamados multifamiliares y por conducto de la Dirección General de Pensiones Civiles de Retiro, concedía crédito a los borócratas para adquirir o construir su casa habitación y actualmente, el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, sustituto de aquélla, invierte sumas de consideración para tal fin, por ejemplo, en la Unidad Tlalotelco, enclavada en la zona norte de la capital inaugurada en el mes de noviembre del año pasado, aportó fuertes cantidades en su construcción.

5.—LEY DEL SEGURO SOCIAL. Por reforma de 31 de diciembre de 1956, las reservas del Instituto se invertirán, artículo 128, fracción II, hasta un 80% en la adquisición, construcción o financiamiento de hospitales, sanatorios, maternidades, dispensarios, almacenes, farmacias, laboratorios, casas de reposo, habitaciones para trabajadores y demás muebles e inmuebles propios para los fines del mismo.

Recientemente se pusieron en servicio, entre otras obras que ha realizado, el "Centro Vacacional" en Oaxtepec, Morelos, tres unidades médico-sociales, construidas en Taxco, Iguala y Chilpancingo del Estado de Guerrero y en materia habitacional construyó la Unidad Independencia, en San Jerónimo, Distrito Federal, con capacidad para 2.500 habitantes, con costo aproximado de 60 millones de pesos.

6.—LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE SEGUROS. De conformidad con lo dispuesto en su artículo 86, un cinco por ciento de las reservas técnicas, del capital pagado y de las reservas de capital de esas instituciones, deberá estar invertido en bonos para la habitación popular emitidos por instituciones nacionales de crédito. Además, deberá mantenerse invertido cuando menos, el cinco por ciento de las reservas técnicas del capital pagado y de las reservas del capital, como sigue: "1.—En habitaciones populares construidas por las instituciones de seguros, con rentas bajas que, en ningún caso, excedan de \$ 350.00 mensuales, de acuerdo con las características que para cada región del país fije la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa opinión del Instituto Nacional de la Vivienda; o 2. En la edificación de habitaciones populares destinadas a ser vendidas mediante procedimientos de amortización cuyos pagos periódicos por su poca cuantía, puedan equipararse al importe de rentas, de acuerdo con las características y plazos de amortización que autorice la propia Secretaría de Hacienda y Crédito Público, tras de oír la opinión del Instituto Nacional de la Vivienda; o 3. En préstamos hipotecarios con interés no mayor del 17% anual, destinados a la construcción de habitaciones populares, que podrán otorgarse hasta por un 65% del valor del inmueble hipotecado, siempre que el inmueble se utilice precisamente para la habitación del deudor; o 4. En bonos para la habitación popular

emitidos por instituciones nacionales de crédito. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público. . .”.

La Asociación de Compañías de Seguros invirtió cerca de trescientos millones de pesos, en la construcción de la supermanzana número dos de la Unidad Tlaltelolco, que consta de 4,400 viviendas para 26,400 personas.

7.—LEY FEDERAL DE INSTITUCIONES DE FIANZAS. En su artículo 41, ordena: “Que las instituciones de fianzas deberán invertir por lo menos el 25% de su capital, reservas de capital, reservas de fianzas en vigor y de previsión en los valores señalados en las fracciones II y V del artículo anterior. Para los efectos de la inversión obligatoria a que se refiere este artículo, sólo se computarán los valores que se emitan con un interés no superior al 6% anual. Un 5% del capital, reservas de capital, reservas de fianzas en vigor y de previsión, deberá estar invertido en bonos para la habitación popular emitidos por instituciones nacionales de crédito. Además, deberá mantenerse invertido cuando menos el 5% del capital pagado, reservas de capital, reservas de fianzas en vigor y de previsión como sigue: I.—En habitaciones populares construidas por las instituciones de fianzas, con rentas bajas que, en ningún caso, excedan de \$ 350.00 mensuales, de acuerdo con las características que para cada región fije la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa opinión del Instituto Nacional de la Vivienda; o II.—En la edificación de habitaciones populares destinadas a ser vendidas mediante procedimientos de amortización cuyos pagos periódicos, por su poca cuantía, puedan equipararse al importe de rentas, de acuerdo con las características y plazos de amortización que autorice la propia Secretaría de Hacienda y Crédito Público, tras de oír la opinión del Instituto Nacional de la Vivienda; o III.—En préstamos hipotecarios con interés no mayor del 7% anual, destinados a la construcción de habitaciones populares que podrán otorgarse hasta por un 65% del valor del inmueble hipotecado, siempre que el inmueble se utilice precisamente para la habitación del deudor; o IV. En bonos para la habitación popular emitidos por instituciones nacionales de crédito”.

Dicha disposición, concuerda casi íntegramente con lo que dispone el artículo 86 de la Ley General de Instituciones de Seguros,

pues persiguen el mismo objeto: impulsar la construcción de viviendas populares.

8.—LEY DEL SERVICIO PUBLICO DE HABITACIONES POPULARES. Fue expedida el 30 de diciembre de 1946 y se publicó el 31 del mismo mes y año. Establece en sus disposiciones, concretamente en su artículo 19, que a partir del año de 1947 inclusive, el Departamento del Distrito Federal consignará en su presupuesto de egresos, un subsidio acumulativo a favor del fondo de casas baratas, no inferior a quince millones de pesos anuales y que diez millones por lo menos deberán ser cubiertos en efectivo, en el concepto de que el subsidio se entiende, sin perjuicio de otros egresos que correspondan al fondo, al Banco o al servicio por causa diversa. El Departamento del Distrito Federal (Art. 20) podrá contratar créditos o empréstitos hasta por cincuenta millones de pesos en total, destinados a incrementar el fondo de casas baratas. Los inmuebles (Art. 22) considerados como casas baratas o casas de precio medio, durante 20 años a contar de la fecha de su inscripción en el registro que prevé el artículo 14, sólo causarán los derechos que en seguida se expresan: "I.—El agua potable a razón de 25% de la tarifa ordinaria si se trata de casas baratas; y de un 50% de esa tarifa si se trata de casas de precio medio. II.—El de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, del que, por las inscripciones del primer traslado de dominio y de las garantías correlativas se pagará sólo un 5%, de la cuota aplicable, si se trata de casas baratas y un 15%, si se trata de casas de precio medio. Por la inscripción de operaciones en las que intervenga el Banco o una Institución de Ahorro y préstamo para la vivienda familiar siempre se pagará sólo un 5% de la cuota aplicable. Por lo tanto durante el lapso previsto de veinte años, las casas citadas no causarán la contribución predial, ni la de traslado de dominio, ni la de plusvalía, ni la de cooperación, ni la de herencias y legados ni cualquier otro impuesto o derecho de los que consigna la legislación hacendaria del D. F. en relación con inmuebles, operaciones o actos relativos a los mismos o a su proyección, edificación, conservación, reparación, sustitución, mejora, explotación o administración". Las instituciones de crédito y personas físicas o morales que mejoren, adapten, construyan, adquieran casas baratas o de precio medio, otorguen o facili-

ten la obtención de créditos para los fines a que se refiere el artículo 22, gozan de los privilegios que el mismo consigna, de conformidad con el artículo 2º de la propia ley.

Se consideran como personas económicamente débiles Art. 91) para el efecto de adquirir la calidad de beneficiarios, los que reúnan los siguientes requisitos: "I.—Vivir exclusivamente de su trabajo personal, con ayuda cuando más de miembros de su familia. II.—Tener uno o más menores de 16 años que vivan y dependan económicamente de ella. III.—Ser sostén económico principal de su familia. IV.—Percibir ingresos familiares totalmente no superiores a la cifra fijada por el Departamento después de escuchar al Banco (Nacional Hipotecario y de Obras Públicas). V.—No poseer bienes con valor superior a la cifra fijada por el Departamento (Departamento del Distrito Federal) después de escuchar al Banco. VI.—No ser beneficiario en goce de una habitación de las que se refiere la fracción XII del artículo 123 constitucional. VII.—Solicitar la vivienda para habitarla en unión de su familia. VIII.—Someterse expresamente a los procedimientos y sanciones que prevé esta Ley".

El Departamento del Distrito Federal, ha construido: la nueva Colonia Urbana, "Juan Escutia", que se localiza a la altura del kilómetro 13 de la Carretera México-Puebla, con doscientas familias más o menos; tres mil casas en Santa Cruz, Meyehualco, jurisdicción de Ixtapalapa y la San Juan de Aragón, en jurisdicción de los antiguos pueblos de San Juan de Aragón, y el Peñón de los Baños, para diez mil familias, la primera de las nombradas puesta en servicio en 1959 y las dos últimas en 1963 y 1964, respectivamente.

7.—LEY DE EXENCION DE IMPUESTOS PARA HABITACIONES POPULARES EN EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES.—Se publicó en el Diario Oficial de 31 de diciembre de 1954 y se reformó por Decreto publicado el 31 de diciembre de 1956. De acuerdo con sus disposiciones, se exime del pago del impuesto predial por quince años, a los dueños de predios que hayan construido casas solas o edificios de departamentos o viviendas destinadas para habitación cuya renta no exceda de trescientos cincuenta pesos mensuales, en el plazo que terminó el día último de diciembre de 1961, haciendo extensivo lo anterior a las casas, departamentos o viviendas ocupadas

por el propietario o por terceros a título gratuito, si la renta no excede de la cantidad mencionada, eximiéndose también por el plazo de veinte años del impuesto predial, a los que construyan edificios multifamiliares con departamentos o viviendas, con rentas que no excedan de trescientos cincuenta pesos mensuales, considerándose como multifamiliares a los edificios o conjuntos de edificios que constituyan una unidad, con servicios comunes y que consten de 24 o más departamentos o viviendas. Se exime, igualmente, del impuesto predial:

Por quince años, a los propietarios de predios que construyeron en el plazo que concluyó el 31 de diciembre de 1961, casas habitación con valor hasta de ochenta mil pesos, incluyendo al terreno, con préstamos obtenidos de instituciones de crédito autorizadas para ello, no mayores de sesenta mil pesos. Por treinta años, a las empresas que en el plazo que vence el treinta y uno de diciembre de mil novecientos sesenta y seis, construyan casas o edificios destinados total o gratuitamente para habitación de sus trabajadores. Por quince años, a los propietarios de predios que en el plazo que vence el 31 de diciembre de 1966, construyan edificios sujetos a régimen de propiedad en condominio y que el precio de venta que se señale a cada departamento o vivienda no pase de sesenta mil pesos. Por lo que hace al propietario, la exención va terminando al irse vendiendo los departamentos o viviendas; en cuanto a los adquirentes, tienen derecho a gozar de ella individualmente por quince años, a contar de la adquisición. Queda sin efecto la exención, si el departamento o vivienda se renta en cantidad mayor de trescientos cincuenta pesos mensuales. Gozan, asimismo de la exención, los que adquirieron casas construidas por instituciones de crédito en el plazo que venció el 31 de diciembre de 1961 y que hayan sido vendidas por esas instituciones a plazo y en precio no superior a ochenta mil pesos. Los beneficios que otorga la ley, surten efectos desde la fecha de terminación de las construcciones o de adquisición de ellas y benefician tanto a los sucesores como a los adquirentes de dichas construcciones.

10.—LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE LOS EDIFICIOS DEVIDIDOS EN PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVENDAS O LOCALES.—El artículo 951 del Código Civil, dice: “Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan

los términos en que deben contribuir a las obras necesarias, se observarán las reglas siguientes: I.—Las paredes maestras, el tejado o azotea, y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso; II.—Cada propietario costeará el suelo de su piso; III.—El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía, comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios; IV.—La escalera que conduce al piso primero se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el primer piso conduce al segundo, se costeará por todos, excepto por los dueños del piso bajo y del primero, y así sucesivamente”.

La Ley que nos ocupa, publicada en el Diario Oficial de 15 de diciembre de 1954, expresa en su artículo 1º: “El régimen de propiedad establecido por el artículo 951 del Código Civil 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”. Para constituir un régimen de este tipo, expresa su artículo 2º, el propietario o propietarios, deberán declarar su voluntad en una escritura pública, en la cual forzosamente se harán constar los requisitos que el mismo precepto señala. Esa declaración de voluntad, en la misma forma y términos podrá hacerse también, por quien siendo propietario de un terreno, se proponga construir en él un edificio dividido en pisos, departamentos, viviendas o locales y se estimará firme y aceptada desde que el terreno y el edificio por construir, se den en garantía real de un préstamo o desde que se venda por cualquiera de las divisiones proyectadas. Establecido el régimen de propiedad, sólo se podrá extinguir por acuerdo unánime de los propietarios o bien porque el edificio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente, por lo menos, las tres cuartas partes de su valor, en cuyo caso, cualquiera de los propietarios podrá pedir la división del terreno o del terreno y de los bienes comunes que queden. Si la destrucción no alcanza la gravedad señalada, la mayoría de los propietarios

podrá resolver la reconstrucción y los que queden en minoría estarán obligados a contribuir en la medida que les corresponda o a vender sus derechos a los mayoritarios, según valuación judicial. Por ruina o vetustez del edificio, la mayoría de los propietarios podrá acordar la demolición y venta de los materiales o la reconstrucción; si ésta se determina, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella, pero los propietarios que constituyan mayoría, podrán adquirir las partes de los disconformes, según valuación judicial.

Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, vivienda o local y condueño de los elementos y partes del edificio que se consideren como comunes y en caso de venta de un piso, departamento o vivienda, el inquilino disfrutará del derecho del tanto, no así los propietarios de los otros pisos, departamento, vivienda o locales. Los edificios, serán administrados por la persona física o moral que designe la mayoría. El administrador, salvo que el reglamento disponga otra cosa, se equiparará al gerente de una sociedad y podrá ser removido libremente por el voto de la mayoría de los propietarios.

El propietario que no cumpla con las obligaciones a su cargo, (Art. 43) será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás. Sin perjuicio de lo anterior, si el infractor fuese un ocupante no propietario, el administrador deberá demandarle, llamando a juicio al propietario, la desocupación del piso, departamento, vivienda o local, previo acuerdo de las tres cuartas partes de los demás propietarios. El propietario que reiteradamente incumpla sus obligaciones, (Art. 44) podrá ser condenado a vender sus derechos en pública subasta. Para que el administrador ejercite su acción, deberá contar con la resolución previa de las tres cuartas partes de los propietarios restantes.

En el país argentino, la mayor parte de los edificios de departamentos, han sido vendidos por el sistema de condominio. Nuestro gobierno, ha puesto en práctica tal medida; su adopción, provocó el pro y el contra, pues unos consideran que la propiedad en condominio, llamada también horizontal, que aprovecha el terreno construyendo hacia arriba, rompe con la estética que debe conservar la ciudad en materia de construcción, por la diferente altura y forma de los edificios; otros, que si la belleza de la ciudad se afecta

con ese tipo de construcción, que aun así debe aceptarse, pues con ello se pretende aliviar la escasez de habitaciones y consecuentemente que la medida es plausible.

11.—LEY QUE CREA EL INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA.—El Instituto fue creado por la ley en cuestión, publicada el 31 de diciembre de 1954. Tiene personalidad y capacidad jurídica propias. Sus funciones y atribuciones, entre otras, son: coordinar los trabajos que en el renglón habitacional efectúen los organismos oficiales, los cuales están obligados a someter a su consideración los planos y proyectos que formulen para su aprobación; realizar investigaciones periódicas para valorar las necesidades y demanda de habitaciones en las distintas zonas del país tanto urbanas como rurales y de las modalidades de esas necesidades y demanda; estudiar y sugerir medidas para promover y coordinar con las autoridades la regeneración de las zonas urbanas; elaborar planes para propiciar la ayuda mutua encaminada a mejorar las condiciones de habitación en todo el país; asesorar al Ejecutivo para crear estímulos y eliminar obstáculos a fin de que el sector inversionista canalice sus recursos en la construcción de habitaciones; estimular la construcción de viviendas económicas, edificios multifamiliares y barriadas para obreros; construir viviendas de bajo costo, individuales o colectivas para su venta o arrendamiento en todo el país y comprar, fraccionar, vender, permutar, arrendar o construir inmuebles por cuenta propia o de terceros, proponiendo a las autoridades medidas de urbanización y subcontratar operaciones de explotación de su patrimonio o construcción.

Entre sus recursos económicos, cuenta: con las aportaciones que hagan el Gobierno Federal, el Departamento del Distrito Federal y Territorios y con las aportaciones voluntarias de los gobiernos de los Estados y de los Municipios; con las aportaciones y demás recursos que obtengan los patronatos locales de la vivienda popular; con los recursos que obtenga por la colocación de valores en serie a través de organismos especializados, con utilidades provenientes de sus operaciones y en general con los demás ingresos derivados de donativos, cesiones y operaciones de cualquier naturaleza.

El Instituto estará a cargo de un Director designado por el Presidente de la República, con el carácter de consejero; contará,

además, con seis consejeros y un Secretario General, todos ellos nombrados también por el Presidente de la República. El Secretario auxiliará al Director y lo substituirá en sus faltas temporales o definitivas mientras se haga nueva designación. Los patronatos locales, que tienen el carácter de auxiliares del Instituto, se organizarán y se instalarán por éste, según lo establecido en el Reglamento de la Ley a que nos venimos refiriendo. Cada patronato actuará como cuerpo colegiado y estará integrado por representantes del Gobierno del Estado o del Municipio, del sector obrero o campesino, del sector comercial, del sector industrial, del sector Bancario y del sector profesional de ingenieros arquitectos o constructores. El funcionamiento de los patronatos y las relaciones entre éstos y el Instituto serán fijados en el Reglamento antes citado.

Las habitaciones que construya el Instituto por sí o a través de los patronatos o por conducto de terceros, reunirán las condiciones de higiene y comodidad y serán rentadas o dadas en propiedad a los obreros, campesinos, empleados y a quienes no sean dueños de otra vivienda y demuestren ser jefes de familia. Las rentas que se cobren no excederán del porcentaje mensual del valor de la vivienda, de acuerdo con las normas del Reglamento y de conformidad con estas limitaciones, el Instituto, tratándose de operaciones de ventas, podrá variar las condiciones de enganche, plazo y tipo de interés de los créditos hipotecarios en cada zona. Las viviendas serán dadas en propiedad o arrendadas, tomando como base su riguroso costo, sin que pueda darse en propiedad o alquiler más de una casa a cada jefe de familia y los compradores, disfrutarán de un seguro de vida por el monto de su adeudo.

Los bienes del Instituto no causarán el impuesto predial correspondiente, mientras formen parte de su patrimonio, ni el de traslación de dominio en el Distrito y Territorios Federales, ni en los Estados que otorguen esta exención. Quedarán exentas del Impuesto sobre la Renta las utilidades que obtenga, siempre que se destinen exclusivamente a los fines para los que fue constituido y los rendimientos de los bonos que emita estarán exentos del pago del Impuesto Sobre la Renta en cédula VI. No causarán el Impuesto del Timbre los libros de contabilidad, ni los contratos que celebre, ni los títulos y documentos que expida, cualquiera que sea su naturaleza, si tales contratos, títulos o documentos, son propios de su

objeto o se celebran e expiden con motivo de los servicios que preste, en la inteligencia de que la exención comprende a todas las partes que intervengan en los contratos, títulos o documentos para los que la misma se concede. La transmisión de bienes a favor del Instituto a título de herencia, legado o donación, no causarán los impuestos federales respectivos.

En el Informe Presidencial de 1º de septiembre de 1959, se dijo que en el Instituto, se habían invertido veinticuatro y medio millones de pesos en la construcción de 3511 unidades de costo mínimo en 20 diversas entidades y en cooperación con los gobiernos de éstas. El Dr. Luis Quintanilla, Director del Instituto, en declaraciones que hizo a la "Prensa, publicadas el 20 de febrero de 1960, manifestó que entregaría al pueblo nueve mil casas, de acuerdo con su programa para ese año, que comprendía cinco operaciones simultáneas, que abarcaban varias entidades de la República y que la primera de esas operaciones tendría lugar en el Distrito Federal, donde se construirían mil departamentos en los terrenos de la Vaquita, en la antigua Penitenciaría, y otras noventa casas en San Juan de Aragón. Su programa lo ha ido realizando y actualmente su labor se deja sentir.

## CONCLUSIONES

I.—De las leyes referidas, la de Comercio, mira al arrendamiento, desde el punto de vista lucrativo. La de Quiebras, la roza de manera excepcional y por lo que hace al arrendatario, cuando éste se encuentra fallido. La de Trabajo, El Estatuto y la del Seguro Social, pertenden hacer efectivas las conquistas logradas por los trabajadores. Las restantes, o sean: Ley General de Instituciones de Seguros, Ley Federal de Instituciones de Fianzas, Ley del Servicio Público de Habitaciones Populares, Ley de Exención de Impuestos para Habitaciones Populares en el Distrito y Territorios Federales, Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales y Ley que Crea el Instituto Nacional de la Vivienda, representan en parte, las medidas adoptadas para resolver la escasez de viviendas respecto de la clase económicamente débil.

II.—El problema habitacional subsiste, de donde se sigue que las providencias decretadas para solucionarlo, son insuficientes.

## CAPITULO VI

ANALISIS Y RECOMENDACIONES SOBRE EL PROBLEMA DEL ARRENDAMIENTO. 1.—Planteamiento del problema. 2.—Causas que lo motivan. 3.—Diversos criterios respecto a la solución del problema.—Proposiciones del sustentante.

1.—PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.—El Distrito Federal, se aproxima a los cinco millones de habitantes. De esa población, un reducido número cuenta con casa propia por lo que, la inmensa mayoría, se ve en la imprescindible necesidad de buscarla en alquiler. Las casas solas, departamentos o viviendas, causan rentas que exceden en mucho la condición económica del arrendatario, pues los sueldos o salarios que se obtienen del gobierno, de las empresas o de particulares son raquíuticos, (de seiscientos a ochocientos pesos mensuales), si se considera el poco valor adquisitivo de nuestra moneda y el alto costo de los artículos de primera necesidad. En estas circunstancias, no queda al inquilino otro recurso, que no sea el de procurar un cuarto o vivienda que esté a su alcance en cuanto al precio de la renta, para cuyo fin recorre afanosamente las zonas que estima del caso, con resultados completamente desalentadores: no hay cuartos ni viviendas disponibles. Lo que trabajosamente encontró, ya sea en el propio corazón de la ciudad o en los suburbios, renta de trescientos a cuatrocientos pesos mensuales y carece de todo: no tiene servicio sanitario exclusivo sino general, es decir, para toda la vecindad; lo mismo acontece con el servicio de agua, si es que lo hay en el mismo lugar, de otra manera, hay que ir por ella a distancias considerables. El servicio de luz, que corre a cargo del inquilino, salvo raras excepciones, no siempre puede tenerse en atención a que, tratándose la mayoría de las veces de colonias apartadas del centro de la población, en vía o de reciente formación o de colonias olvidadas, la Compañía de Luz no lo proporciona, dadas las fuertes erogaciones de la instalación y lo tardío de la recuperación de las mismas, por cuya virtud, los colonos recurren frecuentemente al robo del fluido, con peligro eminente de que se les apliquen las sanciones que previene el artículo 370 del Código Penal para tal ilícito. El estado del cuarto o vivienda es desastroso: techos desvencijados, cimientos, pisos y

muros derruidos y destilando humedad por doquier, si están próximos al centro; esqueleto de madera y techos de asbesto, ambos materiales de pésima calidad, más bien de deshecho, con ventilación por los cuatro puntos cardinales, si se encuentran en las orillas de la metrópoli. ¿Qué hace el inquilino ante esta situación? Tomar el cuarto o vivienda antes de que sea demasiado tarde; soportar el pago de la renta, mientras se presenta la oportunidad de subarrendar, la cual no tarda por cierto y, por último, dejar el cuarto o vivienda si no hubo suerte, esto es, cuando el arrendador se percató del subarriendo y pretende aumento en el alquiler o lo exige independientemente de esa circunstancia y que no sea de aceptarse y empezar nuevamente el mismo camino. Este es, pues, en pocas palabras, el viacrucis del inquilino, que constituye a su vez, el problema que confronta el Distrito Federal y que se reduce: A LA ESCASEZ DE VIVIENDAS BARATAS.

2.—CAUSAS QUE LO MOTIVAN.—Entre ellas, consideran.os:

a) La falta de reglamentación del arrendamiento, pues la existente en el Código Civil no concuerda con la realidad. En 1928 había en el Distrito Federal habitaciones en demasía, debido a que sus moradores no eran mayormente numerosos. De 1939 a la fecha, su población aumentó desorbitadamente, lo que originó que la oferta de viviendas desapareciera y que la demanda adquiriera proporciones de grandes dimensiones. En 1940, la Capital tenía un millón setecientos ochenta y siete mil habitantes y hoy en día, cerca de cinco millones. En estas condiciones, la libertad contractual respecto al inquilino fue disminuyendo gradualmente hasta dejar de existir, lo que tuvo lugar hace tiempo y con ello, el arrendamiento, dejó de discutirse; sólo hay que aceptar o no las condiciones del arrendador consignadas en las formas de contrato de arrendamiento, elaboradas de antemano a su gusto o placer. Esta innegable realidad, que no está prevista en el Código Civil vigente, ha contribuido seguramente al alza en los precios de las rentas, ya que éstas se fijan de manera unilateral y, consecuentemente, a la escasez de habitaciones de bajo precio, que es el que puede pagar el sector inquilinario.

b) La legislación excepcional. La guerra de 1914, determinó que Inglaterra, Francia, Italia, Alemania y España, dictaran medi-

das de control de rentas. México las tomó como modelo y expidió la legislación de emergencia, sin meditar que las situaciones eran diferentes, pues nuestro país no había sufrido las consecuencias de una guerra ni padece escasez de territorio, sino de viviendas. Los resultados están a la vista: sólo ha servido para estancar la construcción de habitaciones de renta módica, ya que los propietarios, que violaron los anteriores decretos y que infringen el actualmente en vigor, construyen casas, departamentos o viviendas que sobrepasan en mucho el precio de las rentas congeladas, ante el temor, justificado, de una nueva legislación similar o de la permanencia de la que rige, lo que ha agravado tremendamente la situación.

c) Crecimiento del Distrito Federal. La población crece a un ritmo de diez por ciento anual, a virtud del aumento propio de la población ya residente y del cuarto de millón de personas, aproximadamente, que cada año afluye de la provincia, sin incluir a los extranjeros y refugiados políticos que acuden también a la Capital. Anualmente, el Distrito cuenta con trescientos setenta mil nuevos habitantes, lo que crea un déficit de cuarenta y ocho mil casas, sin considerar a las que por su estado ruinoso habría que reemplazar. Conforme a un estudio realizado por expertos en urbanismo publicado en el Diario de la Tarde de 27 de julio de 1963, la población aumentó: 4.2 por ciento en promedio al año entre 1930 y 1940; 7.5 por ciento entre 1940 y 1950 y 11 por ciento entre 1950 y 1960. Se señala además, en ese estudio, que la ciudad abarcaba en 1910 cien kilómetros cuadrados y tenía un millón de habitantes; que hoy, se extiende a más de trescientos kilómetros cuadrados y tiene casi cinco millones; que la ciudad hace treinta años, apenas se extendía sobre el 26 por ciento del Distrito y hoy sobre el 85 por ciento y que a ella se concentra: más del 17 por ciento de la población del país; la cuarta parte de las industrias y el capital invertido en ellas, así como la casi mitad de los establecimientos comerciales y de la mano de obra ocupada en la industria y en el comercio. Esto revela la enorme concentración que sufre el Distrito Federal tanto de personas, como de comercios e industrias, así como el problema que ello representa por lo que ve al alojamiento, tanto más, si se toma en cuenta que gran parte de la población que acrece cada año, carece de trabajo a lo tiene de modo eventual y que en esas circunstancias, si penosamente se alimentan,

como es de suponerse, menos pueden pagar una renta por exigua que ésta sea.

d) La falta de fuentes de trabajo. La mayor parte de las entidades federativas no tienen fuentes de trabajo, que permitan a sus habitantes vivir más o menos con decoro. Esto motiva, que año con año se concentren en el Distrito Federal, con la esperanza de lograr una situación mejor. Unos cuantos son los que mejoran, puesto que la mayoría se queda sin acomodo, en virtud de que los centros de trabajo son insuficientes para emplear a los fuertes contingentes que periódicamente solicitan colocación. No obstante, esa mayoría, prefiere permanecer en la Capital, que regresar a sus lugares de origen, por no ver en éstos perspectiva alguna. En la Capital, ya se presentará la oportunidad de un buen trabajo; en sus terruños, cuando llegue, tal vez ya no existan. Lo anterior, estimamos, es la causa decisiva, determinante, de la escasez de habitaciones y, en tanto no se considere ni se combata, cualesquiera medidas que se adopten tendrán el carácter de paliativo del mal que se padece. El problema, no es propiamente de escasez de habitaciones, aunque en esta forma se manifiesta, sino de falta de trabajo. El que obtiene un ingreso, por raquítico que sea, no constituye una carga para la sociedad, pues mal que bien, se las ingenia para contar con un albergue. Nuestro pueblo, ha dado pruebas evidentes de su abnegación ante la adversidad y de su arraigo al suelo que lo vio nacer. Si está emigrando y significando para el Distrito Federal un problema de grandes magnitudes, es porque en su provincia no vislumbra en verdad, ningún horizonte favorable a sus legítimos deseos de progresar.

3. Diversos criterios respecto a la solución del Problema. A continuación, consignaremos en lo conducente, algunas de las opiniones que recogí y publicó ZOCALO, en las fechas que en su lugar se señalan.

1). ING. JOSE A. CUEVAS, enero 9/1960. "En lugar de la ley de congelación de rentas debiera promoverse la legislación adecuada para estimular vigorosamente a la iniciativa privada —ya que los fondos públicos no alcanzan a sustituirla—, dado que los costos de construcción han aumentado insólitamente, sobre todo, cuando se trata de reparar antiguos cuya construcción, al estilo

propio, se ha hecho incosteable y aun impracticable en algunos casos, como cuando se trata de verdaderos monumentos coloniales. Como acto de verdadera justicia social debiera tratar el buen gobernante de ayudar a los propietarios de casas de rentas congeladas para que ellos mismos se beneficien con la nueva legislación a hacerse para estimular a otros nuevos sectores inversionistas, todo también en beneficio de los inquilinos, lo cual es perfectamente factible. Fuera de los abusos señalados arriba como cometidos por los inquilinos inmorales, (consistentes en negocios de subarriendos mediante los que se han obtenido indebidamente pingües ganancias), la situación de la gran mayoría de ellos que se han visto obligados a seguir viviendo en casas que se han venido deteriorando durante cerca de veinte años hasta convertirse en verdaderas pocilgas insalubres, se ha hecho dolorosa, lamentable y en ocasiones eminentemente peligrosa para sus propias vidas. Urge pues, dada la gravedad de la situación creada por las rentas congeladas, que se estudie la ley respectiva y que se la sustituya con ordenamientos — inspirados en la armonía social— que permitan salir gradualmente, pero en forma resuelta de la agonía económica, moral y social que padecen los afectados a la vida que se alberga en hogares pobres, pero estables, higiénicos y donde pueda imperar la moral social que habrá de salvar a las nuevas generaciones del estigma de la rebeldía sin causa aparente. Aprovechando la experiencia ajena, amplia y detalladamente estudiada, acudiendo a los expedientes económicos de la construcción moderna, echando mano de los imperativos de la replaneación radical de las zonas deterioradas de la ciudad y, sobre todo, entre otros muchos recursos viables, dinamizando las plusvalías alcanzadas ya e incrementables a niveles salvadores, podremos conseguir que la Capital se siga desarrollando airoosamente y libre del contraste chocante que hacen los rascacielos y las residencias señoriales con las casas demolidas, insalubres y peligrosas donde hacen su habitación infrahumana las masas proletarias”.

2. JOSE E. CASTILLO GARCIA, enero 10/1960. “El decreto debería derogarse para así lograr la transformación radical de las barracas. Y tomando en consideración que esas zonas no serían ya tales, por el desembolso que harían los propietarios en su reconstrucción, se estaría dando un paso considerable hacia la conquista

de una verdadera salud del pueblo. El gobierno en este caso tiene la obligación de proteger a la clase menesterosa. Casi todas las Secretarías cuentan con terrenos baldíos, caso concreto: Recursos Hidráulicos. ¡Que se les construyan casas baratas a la clase menesterosa e inclusive a la burocracia...” Para lograr el mejoramiento de las condiciones de la vida del pueblo, el gobierno de México debe, en su concepto, recurrir al establecimiento de grandes industrias y a la corrección de las existentes, lo que traería un lógico aumento de sueldos para los trabajadores, “a quienes actualmente se les paga lo que se quiere y no lo que merecen por su trabajo”; por otra parte, que es necesaria una campaña permanente de índole educativa a fin de despertar en el adulto en centros de regeneración, un afán de mejoramiento y una fuerza de voluntad tal que lo aleje del vicio, la pobreza, la ignorancia y la insalubridad en que se debate y, que además del derogamiento del decreto, sería indispensable condonar a los propietarios del pago de impuestos o de contribuciones hasta por un período de diez años, con lo cual, en gran parte, se pueden aliviar las condiciones deplorables de subsistencia.

3). ARQUITECTO GUILLERMO ZARRAGA, enero 11/1960. “Es verdad que en nuestro medio fue una causa humanitaria lo que originó el decreto. Dicha causa no fue otra que la de ayudar a los grupos económicamente débiles. Sin embargo: El Decreto de Congelación de Rentas, ha resultado contraproducente originando un mal enorme. El mal enorme que ha causado el decreto de congelación de rentas radica en la manifiesta falta de ánimo de los propietarios o inversionistas para construir nuevamente”. En su opinión, los propietarios no se animan porque no cuentan con los alicientes necesarios consistentes en la seguridad de los inversionistas de poder obtener una remuneración efectiva. Que la misma falta de ánimo para la inversión o reinversión en materia constructiva, se nota en forma palpable y sin lugar a dudas, en lo que respecta al ahorro público, pues éste, francamente, antes que aplicar dinero en casas habitación en las que de antemano sabe que no va a tener las ganancias que debiera, prefiere dedicarlo a otras actividades. Que la situación habitacional en la ciudad de México, se ha agravado considerablemente debido al crecimiento demográfico, ya

“que el promedio mundial de aumento en la población es de uno, en tanto que en México se alcanza el 3.19 por ciento”; de ahí que, la falta de interés por la construcción que muestran las fuerzas vivas económicamente hablando aunada al aumento cada vez más creciente de nuestra población, haya agravado en verdad el ingente problema de la habitación. “Todo ese mal existe por la falta de un correcto control de la ciudad. De ahí que se hable como algo común y corriente de los problemas del agua, de los estacionamientos, no del tránsito de las calles, etc.” Que no obstante que la descongelación de las rentas es un paso imprescindible, no debe darse, realizarse de golpe, sino en forma paulatina, precisamente pensando en la razón humanitaria de la que en principio se hablaba, pero que también es innegable de que es urgente adoptar dicha medida, en principio, porque las autoridades oficiales, el Estado en suma, no es por sí solo capaz de afrontar y resolver el grave problema de la habitación. “Ni aun doblando el presupuesto, podría el Estado resolverlo. Se requiere, sin duda, de la participación del ahorro colectivo, del ahorro público; pero éste debe contar con la plena seguridad de ganar, claro está, lo justo, lo equitativo”.

4). ARQUITECTO ENRIQUE CERVANTES, enero 12/1960. “Aunque la Ley de Congelación de Rentas durante la época de la Segunda Guerra Mundial tuvo una base de tipo económico, actualmente es inoperante, ya que los capitales invertidos en propiedades raíces, han quedado exactamente como el nombre que creó la ley, congelados, inestables. El beneficio para los inquilinos que ocupan habitaciones con rentas congeladas, no ha constituido ni constituye la solución del problema. Una minoría a la que le llegó la lotería, tuvo la oportunidad de disfrutar de esas rentas bajas, sin ninguna distribución equitativa y muchas veces llegándole la suerte a la familia que teniendo coche en la puerta le resulta su habitación con cien pesos de renta”. Para solucionar satisfactoriamente el problema, estima que es necesario llevar a cabo cuanto antes, un estudio a fondo de carácter técnico, para analizar la cuantía de habitaciones congeladas y al mismo tiempo conocer las condiciones de construcción y el tipo de familias que las habitan, para sobre esa base formular un plan adecuado que sirviera a las Cámaras para dictar leyes tendientes a la solución del problema, en el concepto

de que: "El problema de la vivienda lo constituyen las familias de escasos recursos económicos. El rico, el comerciante, el profesionista y la clase media burocrática, pueden tener casa propia o pagar un departamento. El artesano, el jefe de la familia que tiene ocupación temporal, o peor todavía el desocupado, difícilmente pueden pagar rentas bajas y menos pensar en tener casa propia, absurdo en el que se han venido basando los estudios de la vivienda popular. ¿Cómo solucionar el problema de la vivienda en la ciudad de México y en cualquier ciudad? Indiscutiblemente el jefe de familia necesita pagar renta. ¿Pero cómo pagar renta si no tiene ingreso? Es necesario que el jefe de familia gane dinero. ¿Cómo puede un jefe de familia ganar dinero? Es indispensable que existan fuentes de trabajo. ¿Quién va a crear esas fuentes de trabajo, y cómo se van a crear? El gobierno y la empresa privada deben fomentar en forma planeada y prevista la creación de esas fuentes de trabajo. ¿Si pudiéramos estar de acuerdo en crear esas fuentes de trabajo las localizaríamos en la ciudad de México, para atraer más brazos; esto es, más familias para acelerar el ya crecido desarrollo y crecimiento de la ciudad de México? Obviamente las fuentes de trabajo y principalmente las industrias deben descentralizarse de la ciudad ya congestionada; descentralizar no quiere decir deshacer las ya existentes y acabar con los capitales invertidos, quiere decir en estas líneas poner un coto al nuevo establecimiento de industrias en la capital mexicana, establecer las nuevas industrias fuera de la ciudad, en las zonas vitales del país, en las zonas en donde los recursos naturales están abandonados, establecer estos centros industriales en lugares con comunicaciones apropiadas ya establecidas o bien dotarlas en un programa conjunto de los gobiernos federal y estatales de comunicaciones y servicios conexos a las industrias. Es seguro, como lo ha demostrado la historia de algunos de los países y de casi todas las ciudades del mundo, que estos centros de industrias no solamente crearán importantes centros de trabajo a 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 a la ciudad de México. Es inútil, además de ridículo, seguir a los que opinan que la ciudad

de México no debe crecer ya, para ello tendríamos que crear una ley para matar a todas aquellas criaturas que nacen en el Distrito Federal”.

5). LIC. ALBERTO LAZO MENDIZABAL, enero 13/1960. No es, dijo, el decreto de congelación de rentas, la medida conducente para afrontar y resolver el vasto problema de la habitación popular. Su sostenimiento, sí por el contrario, es demostración de demagogia frente a una realidad plétora en consecuencias nefastas. Para resolver jurídicamente la serie de perjuicios que a la fecha ha ocasionado el decreto, se requiere un criterio técnico capaz de entender la realidad circundante. Proyección de lo anterior, es la necesidad ineludible de dar forma a un nuevo sistema legislativo, que posea como características primordiales, flexibilidad y realismo; cualquier otro sistema que no reúna tales características, resultará contra-productente además de inaplicable. El decreto de congelación de rentas constituye un asunto de gran complicación; ese carácter complicado le sobreviene del hecho indiscutible de que para realizar un análisis preciso, adecuado del mismo, deben concurrir diversas consideraciones de carácter económico, jurídico y social. Hay que otorgar mayores facilidades a la iniciativa privada, en suma, a los interesados en cosas de construcción, porque resulta inadecuado que si se palpa una innegable evolución, transformación en las condiciones generales de la vida, al propietario se le tenga maniatado en su derecho elemental de una mayor y legítima utilidad. Este hecho es, afirma, una de las causas esenciales que han impreso un sello de mayor gravedad al ingente problema de la habitación, porque los propietarios, para no verse perjudicados por el decreto de congelación, han dedicado su dinero a la construcción de apartamentos de lujo, totalmente fuera de las clases populares. “De ahí la necesidad de resolver este problema con un criterio técnico y realista; características de este criterio habrían de ser en principio por ejemplo, la autorización de un aumento anual razonable en los alquileres, que permitieran una mayor adecuación entre éstos y el costo general de la vida. En considerable porcentaje, el Estado mediante la construcción de viviendas de bajo alquiler, puede contribuir en forma decisiva a la disminución del problema habitacional, pero por si solo no podrá resolverlo”. Los graves perjuicios que ha oca-

sionado el decreto de congelación de rentas, son: "Paralización de la iniciativa privada en la construcción de edificios de baja renta, por el temor de un nuevo decreto congelatorio que alcanzare a estas nuevas construcciones. Disminución en el valor comercial de numerosas construcciones afectadas por el decreto. Pésimo estado de higiene y seguridad en tales construcciones por la imposibilidad absoluta en que se encuentran los propietarios de realizar erogaciones para su mantenimiento y renovación. El carácter estático de la regulación del alquiler hecho por el decreto ha conducido a una desproporción injusta entre las rentas congeladas y el costo de los demás bienes y servicios".

Las opiniones que se han mencionado, son coincidentes en cuanto a que el decreto no ha constituido ni constituye la solución al problema habitacional y que es urgente su abrogación, así como también en que debe sustituirse por una ley elaborada con criterio técnico y realista. Difieren a veces y concuerdan en otras, como puede apreciarse en ellas, respecto a las demás providencias, que en concepto de cada uno deben tomarse, para abatir o aliviar al menos la situación inquilinaria.

Cada punto de vista merece el mejor encomio, pues representa por un lado, el sentir limpio y sincero de quien lo emite acerca de un problema de perfiles nacionales y por el otro, la experiencia, capacidad y conocimiento de la cuestión y los modos de resolverla, digno de todo ello, igualmente, de considerarse por nuestras autoridades en el momento en que aborden el problema en su integridad y no de manera parcial, como hasta ahora.

## PROPOSICIONES DEL SUBSTENTANTE

En capítulos precedentes, pretendimos demostrar que la legislación de emergencia comprendida entre los años de 1942 a 1947, no impidió el alza en los precios de las rentas y que lo mismo acontece con el decreto vigente. Por lo que respecta a las medidas a que hicimos referencia en el capítulo inmediato anterior, son desde luego saludables, al igual que la que se puso en marcha en 1963, consistente en construir viviendas de bajo precio en toda la República y en beneficio, naturalmente, de aquellos sectores, que por contar con pocos ingresos, no habían podido aspirar a una habitación adecuada. Para ese programa de vivienda, la Agencia Internacional de

Desarrollo y el Banco Interamericano de Desarrollo, dentro del plan de Alianza para el Progreso, concedieron a nuestro país un crédito de 30 millones de dólares, cantidad equivalente a 375 millones de pesos, a baja tasa de interés y a un plazo de 30 años. Sin embargo y no obstante la bondad de las medidas en cuestión, estimamos que tampoco conducirán a la solución del problema, porque éste no se ha centrado como corresponde, pues se ha omitido considerar que la concentración humana en el Distrito Federal, obedece a la carencia de trabajo en la provincia y que en tanto ese renglón no se combata, la afluencia será cada vez mayor de tal modo, que ningún esfuerzo, providencia o presupuesto por grande que sea, resolverá el alojamiento. Esto no significa que desconozcamos la labor del gobierno o que intentemos restarle méritos; simplemente somos de la opinión, que la acción estatal no debe enfocarse por esa vía solamente, es decir, tratar de acabar con la escasez de habitaciones, sin atacar las causas o factores que la engendran.

Decíamos con antelación, que entre esos factores, se encuentran:

1) Las disposiciones del Código Civil, que regulan el arrendamiento. En efecto, tradicionalmente, el contrato de arrendamiento se ha conceptualizado como consensual y se sigue considerando hasta la fecha, según vimos en los capítulos primero y segundo. El acuerdo de voluntades genera la obligación, señalándose por el legislador únicamente, las características que deben reunir los elementos esenciales del contrato, que son el objeto y el precio, dejándose la fijación de éste, en cuanto a su monto, al arbitrio de las partes. Si el sistema fue aceptable en otras épocas, en que había más oferta que demanda de habitaciones y por tanto, el precio de la renta se determinaba por el común acuerdo de arrendador y arrendatario, dejó de serlo al invertirse la situación, esto es, al desaparecer la oferta y aumentar exageradamente la demanda, lo que trajo como consecuencia, que el precio del alquiler, lo señale exclusivamente el arrendador, así como también, los demás aspectos del arrendamiento, sin tomar en consideración pues, en lo absoluto, al inquilino, que no sea para que se adhiera a las condiciones impuestas por aquél, por lo que el contrato de arrendamiento propiamente dejó de tener el carácter de consensual, para convertirse en un contrato de adhesión, de donde resulta que las disposiciones legales en

vigor, han dejado de regirlo casi en su totalidad. ¿Qué procede ante esta situación? La respuesta es obvia: debe formularse una ley, que formando capítulo aparte del Código Civil, comprenda lo mismo las casas habitación que los locales destinados a comercios o industrias, etc., y que prevea, llegando hasta el casuismo inclusive, las diferentes facetas, la infinidad de circunstancias, la diversidad de aspectos que nacen o surgen de la celebración del arrendamiento, en la inteligencia de que la regulación de la relación contractual, debe estar apegada a los más elementales principios de justicia y equidad para las partes en juego, con el objeto de detener el alza de los alquileres y reducir las rentas a sus debidas proporciones, sin provocar el desánimo en los propietarios e inversionistas en la construcción. ¿Cómo lograrlo? La propiedad privada, de acuerdo con las corrientes actuales, ha dejado de tener el carácter de absoluta, para considerársele, como afecta a una función social. Nuestro Código Civil así lo reconoce, al establecer en sus artículos 16 y 17, que los habitantes del Distrito y Territorios Federales, tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudiquen a la colectividad y que cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho de pedir la rescisión del contrato y de ser ésta imposible, la reducción equitativa de su obligación. Estos principios, consignados en lo relativo en la ley a hacerse y declarado el interés público de ésta, el Estado, tomando en cuenta que los propietarios de casas, han venido señalando el precio de la renta en forma evidentemente desproporcionada, creando con ello a la clase económicamente débil una situación de verdadera angustia y simultáneamente un problema de gran envergadura, que lesiona hondamente la vida de la colectividad, apartándose de la vieja concepción jurídica del contrato de arrendamiento, debe intervenir directamente en la relación contractual, fijando al efecto el precio del alquiler, procurando solamente que sea el justo y equitativo, como antes se dijo. Para el señalamiento del precio de la renta, el propio Código Civil, nos da la pauta.

“ARTICULO 2393.—Es permitido estipular interés por el mutuo, ya consista en dinero, ya en géneros.

ARTICULO 2394.—El interés es legal o convencional.

ARTICULO 2395.—El interés legal es el nueve por ciento anual. El interés convencional es el que fijen los contratantes, y puede ser mayor o menor que el interés legal; pero cuando el interés sea tan desproporcionado que haga fundamente creer que se ha abusado del apuro pecuniario, de la inexperiencia o de la ignorancia del deudor, a petición de éste el Juez, teniendo en cuenta las especiales circunstancias del caso, podrá reducir equitativamente el interés hasta el tipo legal”.

Tomando como punto de partida lo anterior, así como también que las condiciones de la vida en general han variado, estimamos que los inmuebles en el Distrito Federal, no deben producir más del doce por ciento anual del valor catastral de los mismos, en el concepto de que debe llevarse a cabo una revaluación predial. Al valor real del terreno y de sus construcciones, se agregaría el interés del doce por ciento anual y la renta de cada departamento o vivienda se obtendría dividiendo su número entre el importe del edificio, permitiéndose además, un aumento anual en los precios de los alquileres, en consonancia con el costo de la vida, o bien, cuando se demostrara que el valor del inmueble había mejorado, dándose oportunidad al arrendatario, de pedir la reducción del precio, si los elementos que se habían considerado para su señalamiento, varían a su favor, por ejemplo, que el arrendador deje de hacer las reparaciones necesarias al local o que la zona de su ubicación, sufra alguna depreciación en su valor. Para que los aumentos anuales en los alquileres, no nos condujeran a la postre a la situación que prevalece en la actualidad, se emprendería, previo estudio, una campaña de abaratamiento del costo de los artículos en general. Por otra parte, la nueva ley, sería objeto de una divulgación intensa y de una explicación exhaustiva en cuanto a sus alcances, utilizando al efecto los numerosos medios con que se cuenta, —prensa, radio, cine, televisión, escuelas, etc.,— a fin de que el arrendador y el arrendatario la conocieran ampliamente y no se dejaran sorprender por postulantes sin escrúpulos, que los inducen a litigios infructuosos en provecho personal.

Ahora bien, el impuesto predial, de conformidad con la ley de la materia, (Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal) se causa sobre dos bases:

a) Los edificios o casas dadas en alquiler tributan sobre la base de rentas.

b) Los terrenos no edificados y las casas o edificios no rentados tributan sobre la base de valor catastral.

En el primer caso, el impuesto se calcula de la siguiente manera: se suman las rentas brutas y al total se le deduce un trece por ciento por vacíos posibles y el impuesto opera sobre el ochenta y siete por ciento restante a razón de doce pesos, sesenta centavos, por cada cien pesos. En el segundo caso, al valor catastral se le bonifica un veinticinco por ciento y sobre el saldo (75%) se cobra el impuesto, o sean doce pesos, sesenta centavos, anuales, por cada mil pesos de valor neto. El impuesto debería cobrarse en esta última forma, para estimular a propietarios e inversionistas y lo que el Fisco dejara de percibir se compensaría con la revaluación predial, aun cambiando las bases de tributación de los terrenos no edificados y las casas o edificios no rentados, lo cual tendría que hacerse, para no crear una desigualdad entre los causantes.

2) La legislación excepcional. El decreto en vigor, no llena su cometido; por el contrario, ha causado y sigue causando daños incalculables a la colectividad, por cuya virtud, se está en el caso de abrogarlo de inmediato; sin embargo, para no inquietar a nuestro pueblo, que se aferra a las fórmulas que considera salvadoras, aunque en la práctica no produzcan los beneficios que se esperan, su abrogación debe realizarse al expedirse la ley que sugerimos.

3) Crecimiento del Distrito Federal. Se dijo en otro lugar que en el Distrito Federal, con superficie poco más o menos de trescientos kilómetros cuadrados, se localiza la cuarta parte de las industrias y la casi mitad de los establecimientos comerciales; que la población acrece anualmente en 370 mil personas, de las cuales 250 mil provienen de la provincia, lo que crea un déficit cada año de 48 mil casas, sin incluir las que hay que restaurar. La escasez

de viviendas, es motivada, principalmente, por esa enorme concentración; en consecuencia, si esa concentración no tuviera lugar o disminuyera fuertemente, la escasez de viviendas no se hubiera presentado o sería de muy pocas proporciones. ¿Cuál es la causa de la afluencia a la Capital? En nuestro concepto, la inexistencia de trabajo en las entidades federativas, lo cual es materia del inciso siguiente.

4) La falta de fuentes de trabajo. El hombre de provincia, difícilmente se aleja del girón de tierra que lo vio nacer. Su arraigo es tal, que casos ha habido en que prefiere sucumbir de inanición, que probar fortuna en otra parte. Entonces, en razón de qué o por qué ese peregrinar a la Capital? ¿Qué fenómeno decisivo, determinante, está operando? La contestación a las interrogantes planteadas, es sencilla: La evolución de los pueblos, es un hecho incontrovertible y la revolución Mexicana, que tantas vidas segara, principia también a dar sus frutos. Nuestro pueblo, va despertando de su letargo y su espíritu conformista se ha ido trocando en ansias de superación. Sigue amando a su terruño y no fácilmente lo abandona, excepto cuando no le brinda ninguna oportunidad para desenvolverse. Actualmente, en la mayor parte de la provincia, no se encuentra trabajo ni garantía para la inversión. Las haciendas y latifundios que constituían fuentes de trabajo, fueron objeto de repartición y el ejidatario, carente de recursos, ni cultiva la parcela ni emplea a nadie, se concreta solamente a enajenarla o arrendarla, a sabiendas que ambas cosas están prohibidas por la ley, para reclamar, con éxito, poco tiempo después, dado que la necesidad le apura, la nulidad de cualquiera de esas operaciones y, seguir haciendo lo mismo, en tanto se pueda: vender o arrendar y exigir la devolución de la parcela, sin reintegrar la cantidad que recibió. El que establece una industria o comercio, aparte de la cosa impositiva y de las cuotas que se estilan para tal o cual acontecimiento social, tiene que cooperar frecuentemente con las autoridades, so pena de perder su apoyo, en los gastos que efectúen para satisfacer algunos de los muchos renglones de la vida local. Lo anterior, origina que los capitales, los hombres del campo y de las ciudades, se refugien en el Distrito Federal, unos, buscando garantías para su inversión, otros, que son los más, trabajo para subsistir. Vista así la situación, qué determinaciones deben tomarse para remediarla?

Pensamos, que en lo que incumbe a las entidades federativas, las disposiciones que se adopten, deben ser concordantes en finalidad: estimular a la iniciativa privada de dentro y de fuera, a los inversionistas, a los que producen o trabajan, por modestas que sean sus actividades, para multiplicar los centros de trabajo, impartiendo garantías a todos por igual; y procurar el mejoramiento social, educativo, etc., sacrificando, hasta donde humanamente sea posible, los intereses personales, en bien de los colectivos. La labor es difícil, pero no imposible. En lo que atañe al Distrito Federal, no debe permitirse el establecimiento de nuevas industrias. Su acomodo, con todas las garantías necesarias, deberá tener lugar en la provincia. De esta guisa, las entidades, recibirán un vigoroso impulso por lo que a fuentes de trabajo se refiere, lo que evitará, en gran escala, la emigración de sus habitantes a la Capital y con ello, la población de ésta, aminorará de tal manera, como es lógico suponer, que la oferta y la demanda de habitaciones, recuperaran su equilibrio de otras épocas.

Además de lo que antecede, debería reglamentarse la fracción XII del artículo 123 constitucional, que impone a los patrones la obligación de proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas con renta módica, lo que coadyuvaría, indudablemente, a la solución del alojamiento.

Con las medidas que hemos señalado, con las referidas en el capítulo anterior, en las que debe comprenderse el programa de vivienda que empezó a realizarse en 1963, mediante el crédito que se obtuvo de la Agencia Internacional de Desarrollo y del Banco Interamericano de Desarrollo, consideramos que la escasez de viviendas en el Distrito Federal se abatirá en su mayor parte y que el albergue, en esa virtud, llegará a satisfacerse, sin los esfuerzos que por ahora está requiriendo.

## CAPITULO VII

## CONCLUSIONES

I.—Las medidas que se consideraron en el anterior capítulo para solucionar la escasez de viviendas, son:

a) Formulación de una ley, por separado del Código Civil, que abarque, en lo posible, los aspectos que surgen de la celebración del contrato de arrendamiento, llegando hasta el casuismo inclusive.

b) Fijación del precio del alquiler por parte del Estado, tomando como base el valor catastral del inmueble, previo reavalúo predial.

c) Autorizar aumentos anuales en los precios de las rentas, así como su reducción en casos justificados.

d) Cobro del impuesto predial en la forma establecida para los terrenos no edificados y las casas o edificios no rentados.

e) Divulgación y explicación exhaustiva de la ley que se propone, respecto de sus alcances.

f) Campaña de abaratamiento de los precios de los artículos de primera necesidad y del costo de la vida en general.

g) Abrogación del Decreto en vigor, expedida que sea la nueva ley.

h) Estímulo de los gobiernos locales a la iniciativa privada de dentro y de fuera para fomentar las fuentes de trabajo y mejoramiento de los renglones social, educativo, etc.

i) Prohibir el establecimiento de nuevas industrias en la Capital y procurar su acomodo en la provincia.

j) Hacer efectiva la obligación que impone a los patrones la fracción XII del artículo 123 constitucional.

II.—La adopción de dichas medidas, con las ya puestas en práctica por nuestro gobierno, creemos que pueden conducir a la solución del problema inquilinario en el Distrito Federal, pues traería como consecuencia:

a) Relación contractual equilibrada equitativamente entre las partes.

b) Seguridad y estímulo a los propietarios e inversionistas en la construcción.

c) Frenamiento de la concentración humana a la Capital y,

d) Equilibrio de la oferta y la demanda de habitaciones en el Distrito Federal.

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

- BAZARTE CERDAN WILLEBALDO.—Leyes sobre Arrendamientos para el Distrito Federal y Estados de la República. Ediciones Botas. México, 1956.
- BONNECASE JULIEN.—Elementos de Derecho Civil. Tomo II. Trar. por José M. Cajica Jr. Editorial José M. Cajica Jr. México, S/F.
- DE RUGGIERO ROBERTO.—Instituciones de Derecho Civil. Vol. II. Traducción de la última Edición Italiana, Anotada y Concordada con la Legislación Española, por Ramón Serrano y José Santa Cruz Teijeiro. Pola, 1939.
- DICCIONARIO DE DERECHO PRIVADO.—Tomo I. Editorial Labor, S. A. Barcelona, Madrid, 1954. Talls. Gráfs. Ibero-Americanos, S. A.
- ENNECERUS LUDWIG, Theodor Kipp y Martín Wolf.—Derecho de Obligaciones. Segundo Tomo. Trad. Blas Pérez y José Alger. Editorial Bosch. Barcelona, S/F.
- FRAGA GABINO.—Derecho Administrativo. Tercera Ed. Editorial Porrúa, S. A. México, 1944.
- OLEGARIO MACHADO JOSE.—Exposición y Comentario del Código Civil Argentino. Tomo IV. Buenos Aires, S/F. Talls. Gráfs. Args.
- PALARES EDUARDO.—Jurisprudencia Sobre Arrendamiento. Editorial Porrúa, S. A. México, 1958. Unión Gráfica, S. A.

PETIT EUGENE.—Tratado Elemental de Derecho Romano. Editorial "Saturnino Calleja", S. A. Madrid, S/F.

VALVERDE Y VALVERDE CALIXTO.—Tratado de Derecho Civil  
Tomo III. Valladolid. Tall. Tip. "Cuesta", 1920.

LEYES mexicanas diversas.

## FE DE ERRATAS

PAGINA	LINEA	DICE	DEBE DECIR
27	16	compredía	comprendía
34	29	casa	cosa
37	24	arrenador	arrendador
38	21	estipulación	estipulación
40	6	exgidos	exigidos
42	4	mosrtrar	mostrar
48	16	tuviera	tuvieran
52	2	hostilzare	hostilizare
58	11	de los contratos, de arrendamiento	de los contratos de arrendamiento
58	20	"ARTUCLO 1o.--	"ARTICULO 1o.
59	11	importante	importe
87	29	conduto	conducto
87	30	borócratas	burócratas
104	30	recogi	recogió
107	9	no del tránsito	del tránsito
113	5	fundamente	fundadamente
121	6	Trar.	Trad.
121	23	PALARES	PALLARES