

2 y
230



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

**EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA EMITIDO
POR EL ORGANISMO PUBLICO DESCENTRA-
LIZADO DENOMINADO RENOVACION
HABITACIONAL POPULAR**



**FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA AUXILIAR DEL
CENSO DE PROFESIONALES**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
JERZAIN MARIANO FRIAS SORIANO

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

MEXICO, D. F.

1989



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EMITIDO POR EL ORGANISMO PUBLICO DESCENTRALIZADO DENOMINADO RENOVACION HABITACIONAL POPULAR

	pág.
PROLOGO	1
CAPITULO I	
EL DECRETO EXPROPIATORIO DE FECHA 11 DE OCTUBRE DE 1985	4
a. Análisis del Decreto citado a la Luz del De- recho Civil - - - - -	5
b. Análisis de los Artículos 830 y 831 del Códig o Civil - - - - -	21
CAPITULO II	
CREACION Y DISOLUCION DEL ORGANISMO RENOVACION - HABITACIONAL POPULAR	34
a. Análisis del Decreto de fecha 14 de Octubre- de 1985 - - - - -	35
b. Análisis de la Persona Moral Denominada Ren vación Habitacional Popular - - - - -	47
c. Análisis del Decreto de fecha 14 de Abril de 1987 y que Disuelve a la Persona Moral Reno- vación Habitacional Popular - - - - -	54
CAPITULO III	
SUJETOS DE DERECHO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA. RELACIONADO	64

	pág.
a. Derechos y Obligaciones del Vendedor - - - - -	65
b. Derechos y Obligaciones del Comprador - - - - -	73
c. Efectos Frente a Terceros - - - - -	84

CAPITULO IV

RECONOCIMIENTO DE LOS PRESUNTOS BENEFICIARIOS

a. Concepto de Domicilio - - - - -	89
b. Análisis de la Cédula de Identificación Inicial- - - - -	102

CAPITULO V

NATURALEZA JURIDICA DE LAS RESTRICCIONES IMPUESTAS AL CONTRATO DE REFERENCIA.

	114
a. Obligación de no Enajenar - - - - -	124
b. Obligación de no Traspasar - - - - -	128
c. Obligación de no Hipotecar - - - - -	132
d. Obligación de no Arrendar - - - - -	133
e. Legalidad o Ilegalidad de tales Restricciones -	136

CONCLUSIONES	142
--------------	-----

BIBLIOGRAFIA	148
--------------	-----

PROLOGO

A lo largo de la existencia del ser humano se han creado infinidad de cosas, de instituciones, todas ellas han tenido un fin: Hacer más placentera su vida. Dentro de las múltiples creaciones de la humanidad destaca una que ocupa un lugar primordial: EL DERECHO, esta materia ha permitido a la especie humana, una convivencia más armónica, más positiva.

Pues bien, dentro del marco de tal pensamiento EL DERECHO desde su surgimiento, hasta el presente, se ha transformado para colaborar en ese mejor coexistir. Los estudiosos de la materia y sus hacedores han estado atentos al surgimiento de nuevas inquietudes, nuevos problemas y retos que surgen día a día.

Ante tal panorama, en este trabajo analizo una definición que consta en el primer capítulo y que es del maestro Eduardo García Maynez, del análisis de la descripción indicada, así como del contenido de esta tesis me permito hacer la siguiente reflexión: El derecho es una rama del conocimiento humano que no permanece estática, sino todo lo contrario.

Pues bien el Distrito Federal en 1985 empezó a vivir una nueva etapa en su historia, ese año se convirtió en un nuevo parte-aguas para la ciudad más poblada del mundo, hoy podemos ha

cer referencia a la expresión --antes y después de los terremotos--. Por otra parte, lo que estamos viviendo actualmente es una invitación a la reflexión de todos aquellos que vivimos en esta macrópolis y en especial de los que nos dedicamos al estudio del derecho para proponer cambios en las leyes correspondientes, así como para crear nuevas instituciones jurídicas que permitan en un momento dado enfrentar en forma adecuada los nuevos retos que los recientes descubrimientos hechos por los sismólogos, en el sentido de que el Distrito Federal se encuentra asentado en una importante faja sísmica y que el ciudadano se debe acostumbrar a vivir con la terrible expectativa del surgimiento de nuevos movimientos telúricos. Tal situación no la podemos evitar, tampoco se pueden impedir, pero sí debemos prepararnos desde el punto de vista jurídico para que ahora o en un mañana cercano no se repitan los graves problemas que conocimos luego de haberse producido los terremotos de 1985.

Como consecuencia de los graves movimientos de la tierra producidos en el año indicado, el Gobierno Federal creó una institución que trabajó en la reconstrucción de las viviendas --afectadas, denominada Renovación Habitacional Popular, este organismo acumuló un caudal de experiencia y conocimientos -- que no deben ir a un archivo muerto, sino que se deben aprovechar ampliamente.

Pues bien al tenor de lo expuesto, en este trabajo de tesis -

me permito hacer un análisis del documento por el cual el Organismo citado ut supra vendió vivienda nueva o rehabilitada a quienes por efectos de los sismos la habfan perdido, de la misma forma realizó un análisis de las tareas que tal instituición llevó a cabo y lo apoyado que dichos trabajos estuvieron en el Derecho y en especial en el Derecho Civil.

Aun falta mucho por hacer, en lo particular, considero que éste es el momento de actuar, para preveer y no tener que lamentar hechos funestos el día de mañana.

CAPÍTULO I

EL DECRETO EXPROPIATORIO DE FECHA 11 DE OCTUBRE DE 1985.

A. ANÁLISIS DEL DECRETO CITADO A LA LUZ
DEL DERECHO CIVIL.

B. ANÁLISIS DE LOS ARTÍCULOS 830 Y 831-
DEL CÓDIGO CIVIL.

EL DECRETO EXPROPIATORIO DE FECHA 11 DE OCTUBRE DE 1985.

a. Análisis del Decreto Citado a la Luz del Derecho Civil

"El individuo, desde el momento mismo en que es concebido, en tra bajo la protección de la ley.⁽¹⁾

Toda la vida humana está totalmente envuelta y llena de juricidad, ya que día a día y en todo momento el ser humano lleva a cabo acciones jurídicas o bien consecuencias de hechos, actos y negocios jurídicos.

En efecto desde el momento mismo en que el ser humano empieza a tener vida intrauterina, comienza a tener relaciones con el mundo jurídico; y así es durante toda su vida, y en muchos ca sos aun concluida ésta, cuando la persona que ha dejado de -- existir deja bienes susceptibles de transmitirse por herencia. Todo su existir en cuanto a que es sujeto de derechos y obligaciones está ligado de una manera muy estrecha al mundo jurí dico y en forma muy particular al DERECHO CIVIL.

Ante este alud de cuestiones que nos hacen ver la trascendencia del Derecho Civil en la vida del hombre, surge la necesidad de conocer en qué consiste esta materia del saber humano, y en este tenor el maestro Eduardo García Maynez manifiesta --

1. Doctor Raúl Ortiz-Urquidi, Derecho Civil, Segunda Edición. Editorial Porrúa, S. A., México 1982, pág. 6.

que es: "El que determina las consecuencias esenciales de los principales actos de la vida humana (nacimiento, mayoría, matrimonio) y la situación jurídica del ser humano en relación con sus semejantes, (capacidad civil, deudas y créditos) o en relación con las cosas (propiedad, usufructo, etc.)"(2).

Hecho que queda corroborado con lo afirmado por el Doctor - - Raúl Ortiz-Urquidí, en el sentido de que el Derecho Civil se mete con el ser humano durante toda su vida "en tal forma y - de manera tan plena y total, que apodicticamente podemos afirmar que no hay en lo absoluto ningún ser humano que en una u otra forma no quede dentro de su órbita, desde que nace hasta que muere, y aun antes de nacer y después de muerto".(3)

En base a lo antes expuesto no cabe duda que el Derecho Civil es la rama jurídica más trascendente de todas cuantas existen, pues está presente en los actos más importantes de la -- persona en sí misma y en cuanto a que es sujeto de derechos y obligaciones, en relación con otras personas y con las cosas, comprendiendo entre ésta uno de los objetivos de este estudio y que es el referente a la propiedad.

El ser humano desde el momento mismo en que nace, en muchos - de los casos es vestido y rodeado de una gran variedad de cosas (ropa, juguetes, etc.) que sus progenitores le proporcionan y aun más le dan en propiedad, este sujeto siendo menor -

2. Eduardo García Maynez, Introducción al Estudio del Derecho. Editorial Porrúa, S.A., Vigésima Edición, México 1972, pág. 146.

3. Doctor Raúl Ortiz-Urquidí, ob. cit. págs. 4 y 5.

de edad ya puede considerarse como "dueño" o "propietario" de las cosas que sus padres le han dado, y así es a lo largo de su adolescencia, hasta que él por sí mismo adquiere sus bienes, ejerciendo así uno de los derechos fundamentales del hombre "El derecho de propiedad", lo que nos conlleva a hacernos la siguiente pregunta: ¿Qué es la propiedad?.

Así tenemos que el Código Civil vigente para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal en su título cuarto del libro segundo denominado: "DE LA PROPIEDAD" y que comprende de los artículos 830 al 853 no nos da una definición de lo que significa esta palabra razón por la cual es necesario recurrir a la doctrina para conocer un significado más amplio de la misma.

Ya el Derecho Romano trataba lo correspondiente a la propiedad y al efecto manifestaba que: "La persona que puede disponer de una cosa a su capricho, enajenarla y hasta destruirla, tiene el derecho más completo, que es el derecho de propiedad"⁽⁴⁾. Este concepto que para los romanos comprendía el derecho más completo, fué modificado por nuestro sistema jurídico, imponiéndole las limitaciones y modalidades que le impongan las leyes, tal como lo establece el artículo 830 de nuestro ordenamiento civil vigente, afectando de esta manera el goce y disposición absoluta de los bienes, según el criterio-

4. Eugene Petit, Tratado Elemental de Derecho Romano, traducido de la 9a. Edición Francesa, Editora Nacional, México, D.F., 1969, pág. 165.

de los propietarios.

Por otra parte el Licenciado Antonio de J. Lozano señala que: "La propiedad es una creación del derecho, en los primeros -- tiempos de la humanidad, el ser humano no tenía sobre las cosas que poseía más derecho que el de la fuerza con que podía pelearlas y defenderlas y las mantenía en su poder mientras -- sus fuerzas se lo permitían, hasta que llegaba otro y lo despojaba de sus posesiones. Ante esta situación y el avance en la organización institucional de la vida del hombre surgió la ley civil y creó el vínculo entre las cosas y las personas. A dicho "vínculo" se le llamó "propiedad".⁽⁵⁾

El maestro Raúl Lemus García por su parte considera que: "En el derecho romano se estableció que la propiedad quirítaria -- era un derecho de naturaleza real, absoluto, exclusivo, perpetuo, organizado por el Derecho Civil y que permitía a su titular obtener directa e inmediatamente de la cosa, objeto del -- derecho, toda la utilidad jurídica susceptible de proporcionar".⁽⁶⁾

Esta idea le da al derecho de propiedad las siguientes características:

- a) Es un derecho absoluto, esto es ilimitado, independiente y sin restricción alguna.

5. Lic. Antonio de J. Lozano, Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia Mexicanas, J. Balleca y Compañía, Sucesores Editores, - México. 1905, Pág. 1004.

6. Lic. Raúl Lemus García, Derecho Romano, Personas-Bienes-Sucesiones, - Editorial LIMUSA 1964, México, D. F., pág. 173.

- b) Es perpetuo, esto es por tiempo indefinido, ya que es para siempre.
- c) Es exclusivo, significa esto con exclusión de las demás personas.

Con el paso del tiempo y el surgir de nuevos pensamientos las ideas antes anotadas han sufrido transformaciones al grado de que con pensamientos más revolucionarios en este concepto, -- han desaparecido las características señaladas; y así tenemos que:

El Licenciado Jorge A. Sánchez-Cordero Dávila, señala lo siguiente: "Mucho se ha discutido si la propiedad es un derecho o una función social y pensamos que el legislador de 1928 se adhirió a esta última tendencia. Los derechos son, por lo -- tanto, funciones, y en el caso de la propiedad función social".⁽⁷⁾

Este último autor se inclina a pensar como otros autores que la propiedad no es un derecho absoluto, sino que éste se encuentra determinado como una función social, esto es, que no es un derecho del que quedan excluidas las personas distintas al propietario, sino todo lo contrario, pues está atento como función social a las necesidades de la sociedad o miembros -- que la integran, esto es, que las exigencias de la sociedad -- le van a imponer las limitaciones y modalidades a que se refiere el artículo 830 del Código Civil, razón por la que con-

7. Lic. Jorge A. Sánchez-Cordero Dávila, Introducción al Derecho Mexicano, Universidad Nacional Autónoma de México, pág. 30.

sidero que esta definición se apega más a la realidad y al tiempo que nos ha tocado vivir.

Otros autores definen a la propiedad diciendo que es: El Derecho de gozar libremente de nuestras cosas, en cuanto las leyes no se opongan; a lo que podríamos agregar, "y no se encuentre sujeta a las necesidades de la sociedad" pues nos da la posibilidad concedida por las leyes de gozar y disfrutar de las cosas, a beneficiarnos de los frutos concedidos por nuestros bienes, en tanto que las mismas normas no se opongan a ello y no se hallen supeditados a su utilización en beneficio de la sociedad, en cuyo caso se encontraría sujeta a una expropiación por causa de utilidad pública, todo lo manifestado viene a colación, en virtud de los múltiples problemas que en el aspecto de vivienda se han venido presentando en la ciudad en la que habitamos, en donde por la expedición de leyes en beneficio de las clases menos favorecidas, se ha afectado el uso y disfrute de los bienes por sus propietarios, tal como enseguida lo señalaré:

Al tenor de estas ideas cabe señalar que: El gobierno mexicano, desde hace más de cuarenta años ha tenido que enfrentar uno de los problemas más graves que le ha presentado la gran urbe que significa la ciudad de México, la sobrepoblación, y por lo mismo la escasez de vivienda, que cada día se agrava más, motivado por la constante inmigración de la gente del campo que llega a esta metrópoli con el señuelo de encontrar

en este lugar riqueza y una manera más digna de vivir. Ante esta situación con fecha 30 de diciembre de 1948 el Presidente de aquella época Miguel Alemán Valdez emitió un decreto -- por medio del cual se prorrogaba en forma indefinida los contratos de arrendamiento en lo que se refiere a su duración y congelaba las rentas en el aspecto económico, afectando de esta manera el disfrute de los frutos o beneficios que podía re presentar para el dueño.

Ello motivó momentáneamente una baja en la inversión para la construcción de más techos destinados al arrendamiento, este hecho con el paso del tiempo agravó el problema de habitación, pues los propietarios de esos inmuebles abandonaron el mantenimiento de los mismos, lo que aunado al descuido de sus moradores en sus reparaciones y el poco interés de los mismos en conseguir mejor lugar donde habitar, no sólo para ellos, sino también para sus hijos, los cuales al ser mayores de edad y - contraer matrimonio, por la misma situación de pagar baja renta se quedaban a vivir en la misma morada que ocupaban sus padres; trajo como consecuencia el hacinamiento en un gran número de viviendas, generando esta situación múltiples problemas tales como la promiscuidad, enfermedades y otros más que inclusive llamaron la atención de antropólogos sociales como Oscar Lewis mismo que hizo con la vivencia de una familia en -- una vecindad una novela de éxito internacional conocida como "LOS HIJOS DE SANCHEZ" (1961), en donde se refleja de una ma-

nera especial como se mal vivía en esas vecindades llamadas - comúnmente de "renta congelada".

Es preciso destacar que el citado decreto de prórroga y "congelamiento" se hizo en todo caso aplicando el principio de -- que la propiedad es una "función social" y de acuerdo a los - graves problemas que vivía nuestro país y el mundo luego de -- terminada la segunda guerra mundial.

Con el paso del tiempo y con el aumento desmesurado de la población en el Distrito Federal, el problema se fue agravando - en forma paulatina, pues ningún otro presidente posterior se - atrevió a derogar o modificar el decreto de 1948, propiciando que en las vecindades indicadas sobre todo, que el problema - de la vivienda se agudizara gravemente.

Ante esta situación considero que las autoridades mexicanas - estaban a la espera de una oportunidad para comenzar a apli-- car una posible situación, misma que en forma inesperada se - dio en septiembre de 1985, cuando en los días 19 y 20 a las - 7.19 y 19.38 horas respectivamente, la Ciudad de México fue - azotada por dos terremotos de 8.1 y 7.3 grados en la escala - de Richter, afectando de sobremanera la infraestructura habi-- tacional de esta gran metrópoli entre otras, pero sobre todo - de aquellas colonias en donde se encontraba el mayor número - de vecindades que tenía "renta congelada", concentrándose los - daños principalmente en las delegaciones: Cuauhtémoc, Venus-- tiano Carranza y Gustavo A. Madero, teniendo como resultados-

de la catástrofe, los señalados en la Revista Imágenes que manifiesta que:

"Arrojados a la intemperie por el terremoto, tomaron la calle, el jardín, el camellón, el atrio y en unas cuantas horas modificaron otra vez el aspecto de la ciudad, al improvisar campamentos hechos de trapo, cartón, plástico, tablas: materiales rescatados de entre los escombros que fueron para muchos sudario y sepultura".⁽⁸⁾

"Los terremotos dejaron al descubierto miles de moradas en que muchos mexicanos estuvieron confinados por la miseria, la voracidad y la especulación".⁽⁹⁾

Muchas casas sobre todo las vecindades deterioradas por el tiempo y el abandono en que se encontraban, como ha quedado asentado se volvieron inhabitables con los sismos y muchas otras se derrumbaron mostrando la vergüenza de las culpas de sus hacedores y moradores, resaltando la mala cimentación, materiales defectuosos e insuficientes. Con esto uno de los mayores problemas de la ciudad más problemática del mundo, la escasez de vivienda, llegó a su climax como resultado de los terremotos e hizo impostergable una solución inmediata, aunque de manera parcial, como se llevó a cabo.

Ante la situación narrada en los párrafos precedentes, México-

8. Revista Imágenes, Impresa por Renovación Habitacional Popular, México-1986-1987, páginas 4 y 5 respectivamente.

9. Idem.

se enfrentaba a uno de los problemas más graves de toda su -- historia. Pues por una parte nuestro país era y es agobiado -- por el peso de una deuda externa inmensa y por otra parte, la situación que vivían y padecían miles de compatriotas, miles -- de mexicanos que en los sismos habían perdido morada, patrimo -- nio, fuente de trabajo y en el peor de los casos habían sufrí -- do la pérdida irreparable de miembros de sus familias.

Es importante destacar que no existían antecedentes que pudie -- ran indicar a nuestras autoridades que hacer en estos casos, -- nunca México había perdido tanto en tan poco tiempo, en esos -- breves momentos que duraron los terremotos y que sin embargo -- dejaron una huella imborrable para la generación de mexicanos -- a quienes nos tocó padecerlos, jamás olvidaremos tales suce -- sos que vinieron a convertirse en un nuevo parte-aguas en la -- historia de nuestro país.

La actitud que asumió la comunidad internacional ante los pro -- blemas que enfrentaba nuestra nación fue extraordinaria, de -- todas partes se recibió ayuda, se recibieron muestras de apo -- yo y solidaridad y aun más los elementos materiales también -- fueron abundantes, lo que de alguna manera vino a ser bálsamo -- ante el inmenso dolor que aquejaba a muchísimos mexicanos. -- Sin embargo todo aquello resultaba insuficiente, era menester -- llevar a cabo acciones tales que solucionaran los problemas -- relativos a la vivienda, no era posible que tantas personas -- vivieran en la calle, al amparo y cobijo de sólo tiendas de --

campana o en albergues y campamentos de carácter provisional. Todo lo anteriormente anotado tenfa que llevar al pueblo y gobierno a un punto crítico, a una situación especial y trascendente, no era posible dejar desprotegidos a todos aquellos -- que por efecto de los sismos habfan perdido sus viviendas, -- por lo que nuestras autoridades apoyadas en los principios generales del derecho que establecen que la PROPIEDAD ES UNA -- FUNCION SOCIAL, el día 11 de octubre de ese histórico 1985 el Presidente Miguel de la Madrid Hurtado en uso de las atribuciones concedidas por nuestra Constitución expidió un Decreto en el Diario Oficial de la Federación, mediante el cual se expropiaron vecindades, casas y construcciones, principalmente de "renta congelada" de las ciento once colonias más afectadas de las delegaciones: Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Gustavo A. Madero y aun de la Benito Juárez, aunque esta última delegación fué excluida en los decretos subsecuentes de los días 20, 21 y 22 de octubre de ese año, con el fin de someter las a programas específicos de mejoramiento, reparación y -- construcción de vivienda nueva. También se destinarfan a proyectos de infraestructura urbana, como escuelas, mercados y -- jardines. El gobierno no se quedarfa con esos inmuebles, sino que la finalidad era venderlos a nuevos propietarios, es -- decir, a los que hasta el momento de los sismos ocurridos en las fechas indicadas eran inquilinos.

La extensión aproximada del área expropiada fue de 250 hectá-

reas y es en esta parte del Distrito Federal y del país en -- donde por sus características vive el mayor número de perso-- nas que en ninguna parte de la República y por lo tanto al -- ser el lugar más devastado por los terremotos, los daños fue-- ron mayores y mayor el número de damnificados. Por eso al -- promulgarse el Decreto Expropiatorio de fecha indicada, mismo que fue luego reformado por emisiones posteriores de fechas - 20, 21 y 22 de Octubre del mismo año, fue bálsamo para aque-- llas personas que habían sufrido la pérdida de sus moradas, - abriéndose un nuevo campo para que perdieran su calidad de inquilinos y tuvieran la posibilidad de convertirse en propietarios de las viviendas que ocupaban anteriormente.

Es importante recalcar que la mayoría de las personas que ha-- bitaban en los predios expropiados no eran dueños de los mis-- mos, sino que se trataba de inquilinos que moraban en ellos, - desde hacía muchos años y aun más en muchos de los casos se - habían transmitido la vivienda a través del paso de las gene-- raciones. Asimismo es importante señalar que un elevado núme-- ro de esas personas son de escasos recursos económicos, por - lo que las características de la problemática eran aun mayor. En virtud de esto el Decreto Expropiatorio tomó en cuenta el -- daño que sufrieron las viviendas ocupadas por esas familias - en las delegaciones citadas, que además tienen sus empleos o -- fuentes de trabajo en esas áreas en las cuales se han arraiga-- do, y se identifican en determinados barrios o colonias, has--

ta el punto de hacer inconveniente su reubicación en otras zonas de la ciudad. Este es uno de los aspectos relevantes del documento expropiante, ya que a través del mismo se buscó respetar el arraigo en sus colonias o barrios, a efecto de que no se modificaran sus modos, tradiciones y costumbres de vida.

Ahora bien, adentrándome en lo que manifiestan los estudiosos del Derecho Civil y con el fin de establecer una adecuada relación entre su pensamiento y el decreto que se estudia y analiza, el tratadista Marcel Planiol al referirse al término -- "expropiación" lo hace de la siguiente manera: "Es el acto -- por el cual se priva al particular de su propiedad para transferirla a la parte expropiante (Estado, Municipio, etc.)" (10)

En México eso fué exactamente lo que sucedió, se expidió un Decreto por medio del cual se privó a una minoría de particulares de sus propiedades, para transmitir las al Departamento del Distrito Federal, para que éste a su vez, las pusiera a disposición del Organismo Público Descentralizado Renovación-Habitacional Popular, a fin de que éste realizara todas las acciones necesarias de reconstrucción y obra nueva de los inmuebles y luego los transfiriera a todos aquellos que los habitaban al momento de ocurrir los sismos.

La expropiación es un hecho histórico especial, apegado a los principios citados, apoyado en ellos el gobierno volvió a la-

10. Marcel Planiol, Tratado Elemental de Derecho Civil, Editorial Cajica, México 1945, pág. 205.

vida económica a muchos inmuebles que se hallaban en el abandono económico, pues al no recibir mantenimiento y transformación adecuada al paso del tiempo, las citadas propiedades, su valor económico fué decreciendo y como consecuencia los impuestos que pagaban en materia predial y otras, eran bajos, por lo que al ser expropiados y efectuar con ellos obras nuevas o reconstrucciones, su valor económico aumentó notablemente y como resultado también aumentaron los impuestos prediales, produciendo con ello un aumento importante en los ingresos de la Tesorería del Distrito Federal.

No obstante todo lo expuesto, en su momento surgieron críticas tales como la aparecida en el periódico Excelsior el día 24 de Octubre del año citado y cuyo contenido en el primer párrafo es el siguiente: "El Decreto tiene errores e imprecisiones legales que le pueden costar su propósito: deja abiertas las puertas a la especulación y generará problemas de tipo civil y fiscal, según las conclusiones del análisis del documento a que llegaron ayer la Asociación de Doctores en Derecho y la de Abogados de Empresas".⁽¹¹⁾

El Decreto Expropiatorio no sólo no generó los problemas pronosticados, sino que vino a solucionar muchos existentes, tal y como ya ha quedado asentado, y como se podrá observar en notas subsecuentes.

El contenido parcial del segundo párrafo del Decreto Expropiación

11. Periódico Excelsior del día jueves 24 de Octubre de 1985, primera plana.

torio es el siguiente:

"Miguel de la Madrid Hurtado, Presidente Constitucional de -- los Estados Unidos Mexicanos en ejercicio de la facultad que me confiere la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y con fundamento en los artículos 4o., 27 párrafo segundo y fracción VI y 73 fracción VI, base la propia Constitución; lo., fracciones I, III, V, X, XI y XII, 2o., 3o., 4o., 8o., 10, 19, 20 y 21 de la Ley de Expropiación; 836 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal...". (12)

Como se observa el Decreto Expropiatorio de Octubre de 1985, además de estar apoyado e inspirado en los principios generales del derecho, se fundamentó en la ley civil vigente, estos, no dejó de lado tan importante ordenamiento, sino todo lo contrario y como correspondía, así se elaboró tal documento, para no dejar lugar a dudas respecto de la legalidad del mismo.

Ahora bien, para mejor comprensión, considero adecuado citar en forma textual el contenido del artículo 836 del Código Civil, que a la letra dice:

"La autoridad, puede mediante indemnización, ocupar la propiedad particular, deteriorarla y aun destruirla, si esto es in-

12. Diario Oficial del 11 de Octubre de 1985.

dispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, - para salvar de un riesgo inminente una población o para ejecutar obras de evidente beneficio colectivo.

El respaldo jurídico proporcionado por dicho precepto fue notable, porque dada la situación que se padecía era apremiante, para evitar una calamidad pública y salvar de riesgos - - innecesarios a la población del Distrito Federal, empezar a - realizar acciones tendientes a salvaguardar la integridad física de aquellos que habitaban las viviendas dañadas para demostrar a la población afectada que el Gobierno estaba trabajando ya, y que el problema de esa gran masa ciudadana lo era también de todo el Distrito Federal y aun más de la Nación entera; es por ello que una vez que es promulgado el Decreto Expropiatorio en forma inmediata se inician los trabajos, apuntalando lo que se podía apuntalar, reconstruyendo lo reconstruible y de la misma manera demoliendo lo que se tenía que demoler; esto era imperioso y la situación no admitía "mañanitas", porque de lo contrario, muchas personas más hubieran sido afectadas al venirse abajo construcciones que habían resultado deterioradas por los sismos y que se encontraban de pie en forma endeble, indudablemente el número de víctimas hubiera sido mayor de no haberse tomado esas medidas. Es indiscutible que a través de estas acciones se salvaron a muchas personas de riesgos inminentes y si no se actuó de igual forma - en todos los casos, se debió en gran parte a las limitaciones que los propios dueños de los inmuebles expropiados crearon.

Por último es importante recalcar que ajustándose al artículo citado, las obras fueron de evidente beneficio colectivo, esto a pesar de las opiniones adversas emitidas por las personas y asociaciones citadas aquí mismo, además de otras no menos notables. El tiempo ha callado esas voces y ha demostrado que el Decreto Expropiatorio de Octubre de 1985 sí estuvo bien apoyado y elaborado de acuerdo a los razonamientos citados en el cuerpo de este trabajo de tesis.

b. Análisis de los Artículos 830 y 831 del Código Civil

El tema en estudio, por sus características nos obliga a analizar los artículos 830 y 831 del Código Civil, que se refieren a la propiedad como más adelante expresaré en forma amplia, por lo que considero importante hacer una referencia -- más de este punto y su posible afectación.

En efecto, tal y como ya quedó anotado el concepto de propiedad es una creación del Derecho Civil que ha ido evolucionando con el paso del tiempo y con el surgimiento de doctrinas y pensamientos filosófico-jurídicos. Así se observa que en el pasado se consideró a la propiedad como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, hasta llegar a nuestros días, en donde se le considera como una función social que debe estar al interés de sus integrantes. Al tenor de esta introducción el francés Marcel Planiol, hace referencia al tema de estudio diciendo:

"Inviolabilidad de la Propiedad Privada.- En el antiguo régimen los particulares tuvieron que sufrir atentados contra su derecho de propiedad efectuados por el poder. La declaración de los derechos del hombre votada del 20 al 26 de agosto de 1789, por la Asamblea Constituyente, declaró "inviolable y sagrada" a la propiedad privada. En consecuencia el propietario no puede ser despojado de sus bienes, sino cuando el interés público lo exige y sólo mediante indemnización".⁽¹³⁾

Esto nos muestra que hasta antes de la "declaración de los derechos del hombre" la propiedad privada era fácilmente vulnerable y que propietario bajo cualquier circunstancia sufría agresiones a su derecho de propiedad, por lo que para evitar este tipo de situaciones fue necesario que en el documento -- aludido la propiedad se declarara "inviolable y sagrada", sin embargo no se le da a dicha institución un carácter absoluto, sino que para que haya un adecuado equilibrio, establece en que casos y bajo que circunstancias el dueño puede ser privado de sus bienes, siendo éstos:

- a) Cuando el interés público lo exige.
- b) Y sólo mediante indemnización.

En el primer caso se vuelve a poner en relieve que el interés general está sobre el interés particular, pero a la vez emplea el término "exige", esto es cuando se demanda con impe--

13. Marcel Planiol, ob. cit. pág. 204.

rio tal situación.

En el segundo párrafo se establece que "sólo" mediante indemnización, esto es, se ubica que, en tal caso se debe de resarcir al dueño del perjuicio sufrido en su patrimonio.

Pero el mismo autor expresa más adelante: "A pesar de estas declaraciones de principios, la propiedad no gozaba de garantía perfecta, porque no se suprimió la confiscación en el derecho penal; se encontraba, pues reducida la garantía de la ley civil. Napoleón primero usó, y también abusó de la confiscación, sirviéndose de ella como arma de combate contra sus enemigos internos. La carta de 1814 retiró al gobierno el derecho de desposeer a los particulares". (14)

De lo anterior se deduce que el gobernante a pesar de tener ya enfrente de sí un límite, puede aprovechar cualquier resquicio para introducirse y seguir cometiendo abusos y privar de sus bienes a los particulares, por lo que también fue necesario cerrar esa hendidura, misma que se da a través del documento indicado de 1814.

Lo expuesto en los párrafos precedentes y ante el panorama mismo de la Historia Universal, me conduce a reconocer que: A través del tiempo la propiedad privada ha pasado por diversas etapas, desde aquellas en donde existía libertad absoluta respecto de la tenencia y propiedad de la tierra, seguida luego-

14. Marcel Planiol, ob. cit. pág. 204.

de aquella en donde el gobernante bajo cualquier pretexto y circunstancia despojaba a sus gobernados de sus bienes, propiedades y posesiones, sin embargo al paso del tiempo los Estados se han visto en la necesidad de regular en la forma más adecuada esta situación para que el individuo no sienta inseguridad respecto de sus bienes frente al Estado, pero a la vez, éste ha creado la normatividad idónea para que exista equilibrio entre el individuo como propietario y el Estado como regulador de ese derecho.

Por lo que hace a nuestro país el artículo 27 Constitucional en los dos primeros párrafos nos indica que:

"Artículo 27.- La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares -- constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad-pública y mediante indemnización".⁽¹⁵⁾

El Doctor Ignacio Burgoa Orihuela al referirse al contenido del primer párrafo nos señala que: "La propiedad originaria de las tierras y aguas en favor de la nación a la pertenencia que el Estado tiene respecto del territorio nacional como parte substancial de su ser, el goce, disfrute y disponibilidad-

15. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Editorial Porrúa, México 1988, pág. 22.

de los mismos, los ha transferido, o mejor dicho reconocido, a los particulares, surgiendo de esta guisa de propiedad privada. Al hacerse esta declaración en el artículo 27 constitucional en ejercicio de su facultad auto-limitativa, el Estado y sus autoridades están obligados jurídicamente a respetar la propiedad privada, como consecuencia de la sumisión ineludible que se debe al ordenamiento supremo. Naturalmente que -- ese respeto a la propiedad privada, que esa intangibilidad de la misma, no son absolutos, pues el Estado tiene la facultad de imponerle todas las modalidades que dicte el interés público e inclusive hacerla desaparecer en cada caso concreto de que se trate, facultad que debe ceñirse a las limitaciones -- constitucionales que la Ley fundamental expresamente impone al mencionado derecho". (16)

Lo anterior confirma la idea que se tiene de la propiedad y sus modalidades, pues si bien es cierto que el Estado es el titular originario de las tierras y aguas también el mismo Estado crea la propiedad privada, obligándose a respetarla, pero debido a que es una creación suya evita darle un carácter absoluto imponiéndole modalidades y así tenemos que señala -- cuando podrán hacerse las expropiaciones y bajo las circunstancias expresamente especificadas en la propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que es el máximo ordenamiento jurídico del país. Así pues, si esta ley señala -

16. Doctor Ignacio Burgoa Orihuela, Derecho Constitucional Mexicano, Editorial Porrúa, Primera Edición, México 1973, pág. 202.

esta situación, con más razón nuestro Código Civil para el -- Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, va a regular este derecho, y así tenemos que el artículo 830 nos indica que:

"Artículo 830. El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen -- las leyes".

En relación a este artículo considero adecuado hacer primero -- un análisis del significado de la palabra "propietario" al -- respecto el Licenciado Antonio de J. Lozano manifiesta que: - "El que tiene derecho de propiedad en alguna cosa, es decir, -- el derecho de gozar y hacer de ella lo que mejor le parezca -- en cuanto no se lo impida la ley o alguna convención".⁽¹⁷⁾

Esto nos da a entender que con la palabra propietario:

- a) Se reconoce una calidad de dueño.
- b) Se admite la posibilidad de que la persona pueda gozar y -- disponer libremente de "sus" cosas y finalmente.
- c) Se observa la existencia de impedimentos o limitaciones -- de carácter legal, para poder ejercer el gozo.

A mayor abundamiento y si se analiza con detenimiento el ar-- tículo antes citado vemos que el legislador para elaborarlo, -- se remitió a la doctrina y de ahí partió para crear la ley --

17. Licenciado Antonio de J. Lozano, ob. cit. pág. 1005.

existente, esto es importante porque de esta manera se da una adecuada integración entre los dos soportes de la vida jurídica: La ley y la doctrina.

De lo expuesto resulta que: el individuo, tiene la facultad de ser dueño de cosas, de bienes y al convertirse en tal, puede disponer y gozar de todo aquello de lo que es propietario, siempre y cuando no rebase el límite que el gobernante ha creado o está en expectativa de poder crear.

Esto último ha llevado a ciertos autores como a la Licenciada Elena Pérez Duarte y Noñora a sostener que: "La propiedad privada en México ya no es un derecho absoluto, sino relativo; no es un derecho natural anterior al Estado, como se sostuvo en la declaración de los derechos del hombre, sino que proviene de la propia nación; no es un derecho ilimitado, sino precario, limitado y denominado; sin embargo está protegido por la propia Constitución contra actos arbitrarios de autoridad". (18)

En mi opinión lo contenido en el párrafo precedente, así como lo manifestado por el maestro Jorge Sánchez Cordero en el sentido de que la propiedad es una función social, se ajusta plenamente a la verdad y realidad actual, situación en la que se enmarcó la autoridad que elaboró el Decreto Expropiatorio de 1985, lo que nos demuestra que la más importante limitación -

18. Código Civil para el Distrito Federal editado por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, a través de Miguel A. Porrúa librero editor, México 1987, en ambos casos, pág. 46.

que tiene la propiedad en México es la expropiación en los términos del 20. párrafo del artículo 27 constitucional, entendiendo por "expropiación acto de la administración pública por medio del cual se priva a los particulares de algún bien de su propiedad por causa de utilidad pública dentro de los marcos establecidos por la ley".⁽¹⁹⁾

Por lo que se refiere al estudio del artículo 831 del mismo ordenamiento legal tenemos que éste en forma textual establece:

Artículo 831. La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

Como se observa, este artículo protege de cierta manera a la propiedad privada en contra de los excesos del poder público, al establecer los casos en los que únicamente puede efectuarse contra la voluntad del dueño, siendo éste, la utilidad pública, misma que ha sido analizada por Marcel Planiol, señalando que: "La Declaración de los Derechos del Hombre sólo autorizaba la expropiación por causa de "necesidad pública". Pronto se reconoció que esta condición era excesiva y que el interés privado debe ceder ante el interés público. La noción de utilidad pública, entendida primero de una manera restringida, ha sido extendida; se ha admitido la expropiación -

19. Código Civil para el Distrito Federal editado por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, a través de Miguel A. Porrúa, librero editor, México 1987, en ambos casos, pág. 46.

por razones de higiene, por el acondicionamiento de las ciudades, llamado urbanismo...". (20)

Por su parte el Licenciado Antonio de J. Lozano manifiesta lo siguiente: "La conveniencia o el interés de la masa de los individuos del Estado. La utilidad pública debe anteponerse a la utilidad particular...". (21)

En el caso concreto y objeto de este estudio en el año de - - 1985 el Distrito Federal enfrentó a una situación de necesidad pública, expresión a la que deberfase agregar el término "urgente", dado el número de personas que habfan perdido sus viviendas como consecuencia de los sismos, haciendo necesaria la expropiación, si bien no por causa de utilidad pública, si para el caso de prevenir una calamidad, y en algunos casos -- ejecutar obras de evidente beneficio de la comunidad que habi taba los inmuebles dañados, tomando en cuenta que era necesario el sacrificio de un número de personas que detentaban la propiedad de los inmuebles expropiados y que eran los menos, - pues de otra manera se hubiera sacrificado a los más que eran las personas que habitaban ese inmenso número de inmuebles da ñados por los terremotos, al obligarlos a vivir en esos inmuebles o bien permitiendo que los desocuparan con el consecuente beneficio del dueño, sobre todo en el caso de los inmuebles de renta congelada. Cabe hacer notar en este punto que-

20. Marcel Planiol, ob. cit., pág. 203.

21. Antonio de J. Lozano, ob. cit., pág. 1141.

se dieron muchos casos en que una persona o grupo familiar -- eran dueños de varios inmuebles que fueron expropiados, por lo que de hecho existía el latifundio urbano, dado el acaparamiento que había respecto de la tierra, por lo que al producirse la expropiación como ya ha quedado anotado, ello ayudó a destruir de manera parcial dicho acaparamiento y dio oportunidad a que los verdaderos ocupantes de los inmuebles se convirtieran en sus dueños, beneficiando con ello a esa comunidad.

Es importante hacer mención de otro de los aspectos positivos de la expropiación: Así tenemos que muchos de los bienes expropiados carecían de propietario, ya que los anteriores habían muerto, sin haber designado herederos, y en otros tantos casos ante las escasas rentas que percibían de sus inquilinos, de plano los habían abandonado, lo que ocasionaba que en la mayoría de las situaciones se pagaran impuestos prediales -- irrisorios o de plano omitían ese pago, razón por la cual al ser expropiados volvieron dichos inmuebles a la vida jurídica, además ahora sí pagando los gravámenes reales lo que eleva el valor y dimensión de la medida tomada, justificándose así plenamente.

Es preciso destacar que de acuerdo al comentario que se hace del artículo 831 del Código Civil, contenido en el ordenamiento citado editado por la Universidad Nacional Autónoma de México "El concepto de utilidad pública no ha sido precisado --

ni en la ley, ni en la jurisprudencia, podemos apuntar que és ta surge cuando se presenta una necesidad de estado o de la - sociedad que sólo pueda ser satisfecha a través de la expropiación, al respecto la S.C.J.N. (Informe 1935 segunda sala, - pp. 45-47), ha señalado que es característica de la expropiación la tendencia a satisfacer directamente las necesidades - de determinada clase social e indirectamente las necesidades - las de la colectividad". (22)

Lo anterior también proporcionó vigoroso apoyo al documento - título de este capítulo, pues considero que en el caso concre - to la utilidad pública surge cuando se presenta una necesidad de la sociedad que sólo puede ser satisfecha a través de la - expropiación, tal como sucedió con el decreto expropiatorio - de 11 de octubre de 1985, en que surgió la necesidad de vi - vienda digna y decorosa de la sociedad y que sólo podía satis - facerse mediante la expropiación; asimismo era necesario pen - sar que de los efectos producidos por los terremotos no era - posible siquiera concebir la idea de trasladar a todas aque - llas personas que habían perdido sus viviendas hacia otros -- puntos de la Ciudad, por los trastornos que ello hubiera oca - sionado en sus múltiples aspectos, pues como señalé en el ini - cio de este trabajo, uno de los problemas más graves de esta - gran urbe, es precisamente la escasez de vivienda, porque se -

22. Código Civil editado por la UNAM, ob. cit. pág. 48.

carece de infraestructura para llevar a cabo una acción de tal naturaleza, además de que ello hubiere acarreado otras situaciones como el desarraigar a los afectados de sus barrios o colonias, alejar a toda esa gran masa humana de sus centros de trabajo, así como la afectación que se hubiese dado a otros lugares de población en caso de que se hubiera tomado una medida en el sentido de trasladarlos a otros puntos de la ciudad.

Como consecuencia de la expropiación multicitada, por una parte se satisfizo a las personas que en forma directa habfan perdido sus viviendas y en forma indirecta se benefició a toda la colectividad, esto es a todo el Distrito Federal, al haber desaparecer un gran número de vecindades y cambiando la forma de vida de sus moradores, lo que justifica la utilidad pública, pues como se editó oportunamente:

"Antes tenían sus servicios comunes; ahora y es muy importante los sanitarios son individuales y han dejado de ser fuente de conflictos; esto se hace evidente si observamos que las estadísticas indican que había un sanitario por cada once familias en promedio, agregó el Director de R.H.P.". (23)

Cabe hacer notar que el artículo 831 no sólo trata de expropiación, sino también de indemnización al establecer en su último fragmento la siguiente expresión: "Mediante indemniza--

23. Periódico Novedades del 23 de febrero de 1987, pág. 12.

ción", esto es, que si bien a una persona se le puede privar de la propiedad que tiene sobre un inmueble, por causa de utilidad pública, justo es que sea resarcida del daño que le produce la medida tomada respecto de su bien, cubriéndole en forma económica el valor del mismo según el monto de la base registrada por las mismas autoridades. En este sentido el decreto expropiatorio no es omiso, sino todo lo contrario, al respecto textualmente señala:

"Artículo Quinto.- Páguese con cargo al presupuesto del Departamento del Distrito Federal, en un plazo que no excederá de 10 años y dentro de las posibilidades del Erario, la indemnización correspondiente a las personas que demuestren tener derecho a ella, conforme a la ley".⁽²⁴⁾

Todo lo analizado en este primer capítulo nos muestra que el Decreto Expropiatorio del 11 de Octubre de 1985 si estuvo bien elaborado, que se cubrieron los extremos establecidos por la ley y por la doctrina, por lo que las críticas bien o mal intencionadas que en un momento dado se emitieron como se ha observado no tuvieron razón de ser y por el contrario el tiempo ha mostrado lo positivo que resultó tal medida.

24. Decreto Expropiatorio del 11 de Octubre de 1985.

CAPÍTULO II

CREACION Y DISOLUCION DEL ORGANISMO RENOVACION HABITACIONAL POPULAR

- A. ANÁLISIS DEL DECRETO DE FECHA 12 DE OCTUBRE DE 1985.**
- B. ANÁLISIS DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA RENOVACIÓN HABITACIONAL POPULAR.**
- C. ANÁLISIS DEL DECRETO DE FECHA 14 DE ABRIL - DE 1987 Y QUE DISUELVE A LA PERSONA MORAL - RENOVACIÓN HABITACIONAL POPULAR.**

CREACIÓN Y DISOLUCIÓN DEL ORGANISMO RENOVACIÓN HABITACIONAL POPULAR

a. Análisis del Decreto de fecha 12 de Octubre de 1985.

En el histórico año de 1985, cuando suceden los terremotos, - existían en nuestro país diversos organismos públicos financieros de vivienda, tal es el caso de las siguientes instituciones:

a. INFONAVIT. Siglas del Instituto Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, organismo que proporciona a los empleados del Sector Privado, crédito barato y suficiente para adquirir una vivienda nueva en propiedad o construirla. El marco de las funciones de esta dependencia está perfectamente delimitado, entre otras cosas es conveniente citar que sus recursos económicos los obtiene de las aportaciones que los propios trabajadores de tal esfera hacen en forma periódica.

b. FOVISSSTE.- Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad Social para los Trabajadores al Servicio del Estado. Esta institución proporciona a los empleados del Sector Público (burocracia) la posibilidad de adquirir vivienda. Sus recursos económicos los obtiene de descuentos que se hacen a los mismos servidores de sus pagos quincenales. Su marco de actividades también está perfectamente delimitado.

c.- FONHAPO.- Fondo Nacional de Habitación Popular, institución creada para apoyar a las clases populares no adscritas a ninguno de los dos organismos anteriores, mediante trámites especiales se brinda a las personas que así lo desean la oportunidad de inscribirse en él, y así tener la posibilidad de adquirir una vivienda en propiedad.

d.- FOVI.- Fondo de Vivienda, como cuarto organismo de habitación, también con características especiales y funciones concretas.

No obstante el número de dependencias existentes en ese momento para crear y otorgar vivienda, cada una de éstas tenía funciones específicas y concretas, por lo que no era posible encargarle a una en particular o a todas ellas de manera general las tareas de reconstrucción de la ciudad.

Por lo que hace al Departamento del Distrito Federal y sus delegaciones políticas tenían ante sí muchos problemas que resolver, como para que se hubiera encargado de aplicar en forma directa el Decreto Expropiatorio.

Todo lo expuesto llevó a nuestras autoridades a la determinación de crear un Organismo que tuviera como única y exclusiva tarea, hacer realidad el Decreto Expropiatorio, por lo que en forma inmediata a la emisión de dicho documento se aprobó el Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular del Distrito Federal, mediante un decreto aprobado el día 12 de Octubre de 1985, y publicado en el Diario Oficial el 14 del mismo

mes y año, mismo que se divide en dos partes: EL CONSIDERANDO y el DECRETO, por lo que para un mejor estudio y comprensión del mismo, me avocó al primero de los aspectos citados y en el punto "b" de este segundo capítulo al siguiente aspecto.

En efecto el considerando establece en su primer párrafo: - - "Que los fenómenos sísmicos ocurridos en el Distrito Federal, provocaron la pérdida de vidas humanas y daños materiales y generaron una situación de emergencia afrontada inicialmente mediante la movilización conjunta y solidaria del gobierno y población". (25)

Recordando que los tres elementos que integran una nación son: Territorio, Población y Gobierno, cabe hacer mención, que si nuestro territorio habfa tenido movimientos o alteraciones naturales que habfan causado graves daños materiales y de vidas humanas en el segundo elemento, entre este mismo y el tercero hicieron frente común juntando sus fuerzas para empezar desde luego a realizar acciones que ayudaran a solucionar los problemas existentes en ese momento.

En el segundo párrafo del considerando establece: "Que es necesario fortalecer las bases institucionales para encauzar -- las tareas de reconstrucción con apoyo en criterio de desarrollo social y económico en beneficio de las clases populares - de escasos recursos económicos que no estén protegidas por --

25. Decreto del 14 de Octubre de 1985 que aprobó el Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular.

los diferentes organismos públicos de vivienda". (26)

Lo anterior nos dió a entender que:

a) Para apoyar a las grandes masas ciudadanas, tan urgiditas, tan llenas de necesidades, era necesario que el Estado reforzara sus bases institucionales toda vez que nunca se le habfa presentado una situación de tal envergadura, y sólo así podfa hacerle frente e iniciar las tareas de reconstrucción, dando así la confianza que requerfa en ese momento la población la cual sintió esa protección y apoyo de las autoridades para -- que se pudieran iniciar sin trabas los trabajos de la reedificación.

b) Con apoyo en criterios de desarrollo social y económicos - en beneficio de las clases populares de escasos recursos económicos. Esta expresión tiene un profundo contenido pues, -- las labores que estaban por iniciarse debfan antes de nada observar cuidadosamente las características del medio a quienes se iba a beneficiar con la medida, la cual sólo podfa darse - en beneficio de las clases populares de escasos recursos económicos, razón por la cual no podfa ni debfa pensarse en la - realización de obras que por sus costos no estuvieran al alcance de las personas que iban a pagar, pero sí en la ejecución de obras que estuvieran acordes a su nivel económico, -- buscando siempre una superación, logrando con ello un desarro

26. Decreto del 14 de Octubre de 1985, ob. cit.

llo social al tener esta clase una vivienda digna y decorosa.

c) Que no estén protegidos por los diferentes organismos públicos de vivienda. Esta expresión es bien clara, pues a través del decreto se buscó favorecer a las personas que verdaderamente tenían necesidad de vivienda, y que se encontraban totalmente desprotegidas por las instituciones gubernamentales de vivienda, buscando ante todo en la medida de las posibilidades existentes evitar el acaparamiento y que aquellos que habían perdido su techo con motivo de los sismos, no obtuvieran un doble beneficio de habitación por medio de los diferentes organismos de vivienda y el organismo de nueva creación.

Por su parte el Párrafo Tercero establece: "Que el Plan Nacional de Desarrollo 1983-1988, determina dentro de la política de vivienda el apego a la superación de las carencias en esta materia, a través de la acción directa pública".(27)

Ya en el inicio de este trabajo se estableció que desde hacía tiempo el Gobierno Federal venía buscando la forma de solucionar los graves problemas que sobre la materia existían y uno de ellos era el relacionado con las viviendas llamadas de "renta congelada", es por ello que al producirse los sismos del citado año 1985, tomando en cuenta la necesidad de construir viviendas en las que los ocupantes se convirtieran en propietarios de las mismas, a fin de reducir las carencias en materia-

27. Decreto del 14 de Octubre de 1985, ob. cit.

de vivienda de la población de acuerdo al plan de desarrollo antes mencionado, de inmediato y en forma directa se buscó -- que tales inmuebles quedaran enmarcados dentro del Decreto Expropiatorio y si bien es cierto que no todos los edificios -- que se encontraban en esa situación fueron expropiados en todo caso se debió a que se encontraban fuera del área expropiada o bien, porque no sufrieron daños en sus estructuras.

El párrafo Cuarto de los considerandos señala: "Que las necesidades de vivienda de la población del Distrito Federal, especialmente de escasos recursos, se ha incrementado a raíz de los sismos". (28)

El párrafo precedente tiene una gran claridad, en el sentido de que con motivo de los temblores, fueron los edificios más humildes, las vecindades más pobres, las que se vinieron abajo o bien, más daños resintieron con motivo de los movimientos telúricos, porque como ha quedado asentado sobre todo en los casos de renta congelada, recibían poco o nulo mantenimiento, razón por la cual dichos inmuebles se encontraban en pésimas condiciones, lo que provocó que sus moradores quedaran sin vivienda al tener que abandonarlas por las condiciones en que quedaron, aumentando con ello las necesidades de vivienda de esta gran urbe.

Párrafo Quinto.- "Que en congruencia con los propósitos y es-

28. Decreto del 14 de Octubre, ob. cit.

trategia que en materia de vivienda establece el propio Plan Nacional de Desarrollo, las acciones de construcción, rehabilitación y reforzamiento de la vivienda exigen el decidido y ordenado concurso y participación de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, así como de los sectores social y privado a través de instrumentos de coordinación y concertación para optimizar y complementar recursos y esfuerzos hacia el objetivo común de la reconstrucción".⁽²⁹⁾

Con lo anterior se estableció la importancia de la participación de las distintas instituciones que integraban en ese momento la vida pública nacional, basados en el citado Plan Nacional de Desarrollo y de esta manera llevar a cabo las acciones de reconstrucción. Es de destacar aquí que en su momento no sólo el Organismo Renovación Habitacional Popular llevó a cabo tareas de reedificación de viviendas, sino que también, participaron corporaciones tales como: La Cruz Roja Internacional, el FAC (Fondo de Ayuda Católica) y otras más, tanto nacionales como internacionales.

El Considerando en su Párrafo Sexto nos señala: "Que para lograr los propósitos de renovación habitacional del sector popular de escasos recursos en el Distrito Federal, resulta necesario prever la regeneración y reordenación urbana y la regularización de la tenencia de la tierra; asimismo para evi--

29. Decreto del 14 de Octubre de 1985, ob. cit.

tar la especulación con la propiedad inmueble, la peligrosidad de las construcciones y el acaparamiento de insumos para la construcción". (30)

A la luz de la expropiación muchas cuestiones quedaron al descubierto, no sólo las ya citadas en relación a la mala calidad, descuido y abandono total de múltiples inmuebles, sino también se pudo observar que la situación jurídica de muchos predios presentaba graves anomalías, este hecho ya ha quedado explicado anteriormente, en el sentido de que los dueños de muchos edificios o casas-habitación de renta se habían perdido con el devenir del tiempo, pues al morir los dueños, el poco o nulo interés de los herederos, los ocupantes o poseedores ignoraban quienes eran los legítimos titulares de los lugares que habitaban, existiendo una irregularidad en cuanto a la tenencia de la tierra, dándose el caso asimismo, que en muchas de las situaciones, los impuestos y cualquier otra carga de tipo fiscal por la misma situación no eran pagados en forma correcta, generando con ello enormes pérdidas para el erario capitalino.

Esta situación no era privativa del área expropiada, sino que es un hecho o práctica generalizada en la Ciudad de México, pues muchas personas propietarias de inmuebles no los regularizan cuando los adquieren, debido al alto costo de los trámi

30. Decreto del 14 de Octubre de 1985, ob. cit.

tes y que éstos son además muy problemáticos, por lo que surgió la necesidad de establecer un mecanismo más sencillo que acabe con la apatía ciudadana y que quien adquiera un bien inmueble le sea más fácil escriturarlo, de esta manera se acabarán o disminuirán las graves deficiencias que al respecto -- existen en esta gran urbe. Ante esta situación se presenta -- la necesidad de regenerar los inmuebles expropiados, a fin de otorgarlos a sus ocupantes, concediéndoles la propiedad de -- los mismos, hecho que se presenta al darles una escritura pública por la vivienda que obtengan, regularizando así la tenencia de la tierra.

Párrafo Séptimo. "Que es de interés público realizar programas de vivienda popular en las áreas dañadas por los sismos recientes, que permitan la adquisición en propiedad por los -- vecinos de las unidades habitacionales que se regeneren o -- construyan y que la administración y mantenimiento de los edificios queden a cargo de sus propios habitantes".⁽³¹⁾

El párrafo precedente viene a ser la piedra angular dentro de este considerando, pues en él se resumen las características de los propósitos del decreto que se analiza, por lo que para su estudio, es preciso desglosarlo de la siguiente manera:

a) "Que es de interés público realizar programas de vivienda popular en las áreas dañadas por los sismos recientes". Esto

31. Decreto del 14 de Octubre de 1985, ob. cit.

es que debido a los sismos y por las múltiples consideraciones que he citado en esta tesis, en ese momento existía la urgente necesidad de carácter colectivo en el orden material de elaborar, de llevar a cabo acciones de habitación subrayándose de carácter popular, no de cualquier otro tipo, sino que definitivamente eran para las clases más desprotegidas, haciéndose mención de que tales tareas debían de llevarse a cabo en los lugares afectados por los temblores multicitados.

b) "Que permitan la adquisición en propiedad por los vecinos de las unidades habitacionales que se regeneren o construyan y que la administración y mantenimiento queden a cargo de sus propios habitantes". Aquí se contiene la expectativa concedida a los habitantes o moradores de los inmuebles expropiados de poder adquirir en forma definitiva las viviendas que por años habían ocupado en calidad de inquilinos y por otra les daba ahora la calidad de condóminos, porque a partir de ese momento ellos mismos iban a dirigir y a cuidar de sus propias unidades habitacionales. Esta situación desde el punto de vista humano, social y jurídico, tiene una enorme trascendencia, pues antiguamente los ocupantes de los predios afectados por la expropiación, no se preocupaban en términos generales de los edificios que ocupaban, porque sabían que no eran, ni iban a ser nunca de ellos; con la afectación se concedía a los beneficiarios la posibilidad de hacerlos dueños de un bien inmueble, aquí es importante recalcar el aspecto psicológico

gico y su manifestación al mundo jurídico, el sujeto no se -- comporta igual, cuando viste un atuendo nuevo, que cuando viste una vestimenta vieja, no actua igual cuando viste de eti-- queta o cuando lo hace en forma sencilla. En el caso que nos ocupa indudablemente que se iban a producir muchos cambios en la forma de pensar, de actuar y de conducirse en su vida cotidiana, al saberse, a partir de esos momentos, dueños de las - viviendas de las que antes sólo habfan sido inquilinos.

Finalmente el último párrafo de este considerando nos indica: "Que para alcanzar los objetivos a que se refieren los considerandos anteriores, se hace necesario un programa que fije - las acciones de renovación habitacional de los grupos socia-- les antes señalados, así como la creación de un organismo pú-- blico encargado de la ejecución de dicho programa, sin perjuicio de las actividades y programas de los organismos públicos financieros de vivienda, como el INFONAVIT, el FOVISSSTE, el FOVI y el FONHAPO". (32)

A través del párrafo en cuestión se hace alusión directa a la necesidad de que existiera en ese momento un organismo espe-- cial con características populares, que se encargara de un -- programa específico, concreto y que no afectara las funciones de las otras instituciones de vivienda que ya existfan en - - aquella época, una institución que tuviera como única y exclusiva función atender a ese grupo tan especial, tan heterogé--

32. Decreto del 14 de Octubre de 1985, ob. cit.

neo y asimismo que tanto había perdido con motivo de los más-terribles sismos que han azotado a nuestro país.

Una vez determinadas las razones por las que era necesario -- crear una institución que se encargara de reconstruir la zona afectada por los sismos del año de 1985, sino que también diera la pauta para mejorar el estilo de vida de los moradores - de las viviendas dañadas, cuyos inmuebles habían sido incluidos en el decreto expropiatorio de fecha 11 de Octubre del -- año indicado se procedió a dictar el bando correspondiente -- que aprobó el Programa Emergente de Renovación Habitacional - Popular del Distrito Federal (artículo primero) siendo de observancia obligatoria para las dependencias de la Administración Pública Federal (artículo segundo); teniendo como objetivos los señalados en el considerando como son: "I.- Recons- - truir y reorganizar las zonas marginadas que fueron afectadas por los sismos en el Distrito Federal, con base en principios de reordenamiento urbano y desarrollo social; II.- Estable-- cer una política de desarrollo social que considere a la ve-- cindad, el arraigo y tienda a garantizar la propiedad y el -- disfrute de una vivienda digna y decorosa, ordenar el uso - - anárquico del suelo, dotar los servicios de equipamiento urba ba no complementario, tales como de salud, de educación, de re-- creación, de agua potable y de otros básicos; III.- Combatir la especulación del suelo urbano y promover el adecuado uso y destino del suelo; IV.- Dar congruencia a las acciones, fi--

nanciamientos e inversiones que para el cumplimiento de las - metas prioritarias del programa realicen dependencias y entidades de la Administración Pública Federal..." (artículo tercero) por lo cual se crea un Organismo Público descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propios que se denominará Renovación Habitacional Popular, el cual tendrá por objeto la ejecución del Programa a que se refiere este ordenamiento (artículo quinto), con las funciones y características principales que más adelante se analizarán.

b. Análisis de la Persona Moral Denominada
Renovación Habitacional Popular

A través del tiempo y del avance de las ideas jurídicas, el ser humano ha tenido necesidad de crear nuevas formas que enmarquen las surgientes exigencias para que éstas tengan todo el valor y características que le permitan tener una dimensión plena, así como validez absoluta en el mundo jurídico.

Así tenemos que siendo el concepto de persona un estamento -- esencial que se impone de manera absoluta a todo ordenamiento jurídico, enfrente de esta institución existe el concepto de "persona moral", la cual es una construcción normativa y una creación del derecho. Algunos autores la denominan como "persona jurídica" diciendo que: "puede ser definida como unidad orgánica resultante de una colectividad organizada de personas o un conjunto de bienes a los que para la consecución de-

un fin durable y permanente es reconocida por el Estado una - capacidad de derechos patrimoniales". (33)

Esta definición nos da a entender que:

a. "La persona jurídica puede ser definida como toda unidad - orgánica". Esto es como una unión o conformidad constituida - como entidad para la realización de una función. En el caso - que nos ocupa la persona moral Renovación Habitacional Popu - lar, fue creada para llevar a cabo las funciones señaladas en forma específica en el Decreto de fecha 14 de octubre de 1985.

b. "Resultante de una colectividad organizada de personas". - Esto es, que esa unidad orgánica sea el resultado de la orga - nización de determinadas personas, como sucedió en el Decreto objeto del presente estudio, que en su contenido del artículo quinto, señala que:

"Se crea un organismo público descentralizado con personali - dad jurídica y patrimonio propios, que se denominará Renova - ción Habitacional Popular, el cual tendrá por objeto la ejecu - ción del Programa a que se refiere este ordenamiento". (34)

c. "O un conjunto de bienes". En el párrafo ut supra ya se - ha establecido como uno de sus elementos en tener un patrimo - nio propio, mismo que en el caso que nos ocupa serviría para - poder llevar a cabo las tareas de reedificación de las vivien - das.

33. Compendio de Derecho Civil, Introducción, Personas y Familia de Ra - fael Rojina Villegas, Editorial Porrúa, México 1977, Décima Cuarta - Edición, pág. 155.

34. Decreto del 14 de Octubre de 1985, ob. cit.

d. "A los que para la consecución de un fin durable y permanente es reconocida por el Estado una capacidad de derechos patrimoniales". En el caso que nos ocupa el Organismo fue -- creado para la realización de un fin perfectamente establecido, el cual como ya ha quedado establecido fue la reconstrucción de la ciudad, por lo que hace al tiempo de duración del mismo, esta entidad iba a tener como marco de vida, el necesario para poder llevar a cabo las tareas para las cuales fue -- creado, por lo que en este caso no tendría una existencia indefinida, pero sí una capacidad de derechos patrimoniales que el mismo Estado le había concedido para la ejecución de las -- finalidades determinadas en su formación.

Ahora bien y dentro de otro orden de ideas, pero continuando con el análisis de la persona moral Renovación Habitacional -- Popular, el maestro Rafael Rojina Villegas, establece como -- atributos de las personas morales los siguientes:

"1.- Capacidad; 2.- Patrimonio; 3.- Denominación o Razón Social; 4.- Domicilio y 5.- Nacionalidad." (35)

1.- Por capacidad se ha entendido que: "Es la aptitud para -- ser titular de derechos y obligaciones y para ejercerlos". (36)

Aplicada la anterior definición al Organismo Renovación Habitacional Popular, a este Instituto se le habían otorgado las-

35. Rafael Rojina Villegas, ob. cit. pág. 154.

36. Manuel Bejarano Sánchez, Obligaciones Civiles, Colección Textos Jurídicos Universitarios, México 1980, pág. 125.

facultades necesarias para ser titular de derechos y obligaciones como son la ejecución del decreto de expropiación de fecha 11 de Octubre de 1985 y las que se desprenden del contenido del artículo sexto del decreto del día 14 de Octubre de ese mismo año que son:

"Para el cumplimiento de su objeto el Organismo realizará las siguientes funciones:

- I.- Promover y ejecutar por cuenta propia o de terceros, programas de vivienda y de fraccionamientos urbanos de interés social, para clases populares de bajos ingresos, observando lo previsto en los programas de desarrollo urbano y vivienda aplicables.
- II.- Construir, reconstruir y conservar obras de infraestructura y equipamientos urbanos, por cuenta propia o de terceros, de conformidad con las disposiciones aplicables.
- III.- Adquirir, enajenar, fraccionar, urbanizar, permutar y construir sobre los inmuebles urbanos por cuenta propia o de terceros, en las zonas afectadas que determine el programa.
- IV.- Gestionar, obtener y otorgar créditos cumpliendo las disposiciones legales existentes, así como promover el establecimiento de sistemas y líneas de crédito para facilitar la adquisición de viviendas a los beneficiarios, considerando su capacidad de pago.
- V.- Establecer sistemas de apoyo técnico y financiero hacia los programas de autoconstrucción y regeneración de las vi-

viendas afectadas; así como para el funcionamiento de cooperativas de vivienda de conformidad con el programa.

VI.- Coadyuvar en los términos que al respecto establezca la Comisión Nacional de Reconstrucción, en la satisfacción de la demanda de suelo urbano, vivienda de interés social, infraestructura y equipamiento urbano en la zona metropolitana del Distrito Federal, contribuyendo a regular el mercado de los terrenos.

VII.- Propiciar la participación de la comunidad en la ejecución de las acciones, obras e inversiones que realicen y, en especial de los grupos vecinales correspondientes.

VIII.- Celebrar toda clase de contratos y convenios y realizar los actos jurídicos necesarios para el cumplimiento de su objeto, y

IX.- Las demás acciones que se requieran para la ejecución -- del Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular del Distrito Federal".(37)

En el artículo ut supra se observa de manera clara la aptitud y disposición que tuvo el Organismo para poder llevar a cabo las tareas necesarias para realizar la reconstrucción de las viviendas; considero importante destacar el contenido de la fracción VIII, que indica que la institución podrá celebrar toda clase de contratos y convenios y ejecutar los actos jurí

37. Decreto del 14 de Octubre de 1985, ob. cit..

dicos necesarios para el cumplimiento de su objeto.

2o. Patrimonio. Se define así: "Es el conjunto de los derechos y compromisos de una persona apreciables en dinero".⁽³⁸⁾

En el caso que nos ocupa el Organismo Renovación Habitacional Popular, al ser creado, se hizo otorgándole un patrimonio propio, tal como lo establece el artículo quinto del documento - que se analiza y que señala que se crea un Organismo Público-Descentralizado con personalidad jurídica y PATRIMONIO PROPIO, según el apartado décimo tercero del mismo bando de la siguiente manera:

"El Patrimonio del Organismo estará integrado por:

I.- Los recursos que le sean asignados directamente para su ejercicio.

II.- Las aportaciones de las dependencias o entidades de la Administración Pública Federal para la ejecución de las acciones previstas en el Programa:

III.- Las aportaciones de personas particulares que deseen colaborar con los Programas del Organismo;

IV.- Los recursos provenientes de los Financiamientos que contrate, y

V.- Los demás que se originen en las operaciones o actividades que realice".⁽³⁹⁾

38. Antonio de Ibarrola, Cosas y Sucesiones, 2a. Edición, Editorial Porrúa, México 1964, pág. 29.

39. Decreto del 14 de Octubre de 1985, ob. cit.

El precepto invocado es bien claro respecto de la forma en -- que se iba a proveer de recursos económicos al Organismo Renovación Habitacional Popular, y de esta manera llevar a cabo - sus funciones.

3o. Denominación o Razón Social. "Nombre, título o renombre con que se designan o distinguen las personas y las cosas". (40)

A fin de cumplir con el tercer atributo de la persona moral - el supracitado artículo quinto del decreto objeto del presente análisis establece que la denominación del Organismo sería el de: Renovación Habitacional Popular, nombre que fue reconocido en todo momento.

4o. En relación a este atributo de la Persona Moral, el artículo 30 del Código Civil para el Distrito Federal asienta en su primer párrafo que: "Las personas morales tienen su domicilio en el lugar en donde se halle establecida su administración".

En el caso del Organismo Renovación Habitacional Popular, ni en el decreto objeto del presente análisis, ni en el contrato de compraventa se cita la calle y número, nombre de la colonia y delegación en donde se iban a ubicar las oficinas del Organismo, en virtud de que el programa que iba a ejecutar, - fue de emergencia debido a los siniestros indicados, sin embargo y a fin de dar cumplimiento a lo que establece el orde-

40. Enciclopedia Sopena, 1er. tomo, pág. 630, segunda columna, Editorial Ramón Sopena, Buenos Aires, 1947.

namiento legal citado en el párrafo precedente, ubicó su domicilio en Avenida Inguarán o Congreso de la Unión número 18, - Colonia Popular Rastro, Delegación Venustiano Carranza, de esta Ciudad de México.

50. Nacionalidad. Esta consiste en: "El vínculo de pertenencia de una persona física o moral a un Estado determinado".⁽⁴¹⁾

En el caso que nos ocupa, si bien es cierto que no se estableció la nacionalidad del Organismo Renovación Habitacional Popular, por ser éste un instituto público, creación del Estado Mexicano, descentralizado y a la vez con estrecha vinculación con múltiples Secretarías y otras dependencias oficiales, es obvio citar que la nacionalidad del mismo fue mexicana.

En breve sinopsis, se aprecia de manera clara que la personalidad denominada Renovación Habitacional Popular, se ubicó -- plenamente a los extremos establecidos por la ley y por la -- doctrina.

c. Análisis del Decreto de fecha 14 de Abril de 1987 y que Disuelve a la Persona Moral Renovación Habitacional Popular.

Es menester recurrir a lo que establece el pensamiento en general, respecto a la palabra "disolver", y así tenemos que se le ha considerado como: Separar, desunir las cosas que esta--

41. Diccionario Enciclopédico Hachte Castell, Ediciones Castell, Tomo 8 España 1981, pág. 1490.

ban unidas de cualquier modo, deshacer, destruir o interrumpir la continuación de una cosa.

Y así tenemos: La expedición del decreto del 14 de abril de - 1987, significaba el término de las actividades del Organismo o Persona Moral Renovación Habitacional Popular en el plazo y tiempo que en el mismo documento se establecía, pero de acuerdo a las siguientes características:

En el artículo tercero del decreto de fecha 14 de Octubre de 1985 se estableció:

Los objetivos del Programa a que se refiere el artículo primero serán:

I.- Reconstruir y reorganizar las zonas marginadas que fueron afectadas por los sismos en el Distrito Federal, con base en principios de reordenamiento urbano y desarrollo social;

II.- Establecer una política de desarrollo social que considere la vecindad, el arraigo y tienda a garantizar la propiedad y el disfrute de una vivienda digna y decorosa, ordenar el -- anárquico uso del suelo, dotar los servicios de equipamiento urbano complementario, tales como de salud, de educación, de recreación, de agua potable y de otros básicos;

III.- Combatir la especulación de suelo urbano y promover el adecuado uso y destino del suelo.

IV.- Dar congruencia a las acciones, financiamientos e inversiones que para el cumplimiento de las metas prioritarias del Programa realicen las dependencias y entidades de la Adminis-

tración Pública Federal y las de éstas con las de los sectores social y privado que participen, a través de instrumentos concertados, al cumplimiento de los propósitos señalados en las fracciones anteriores". (42)

Asimismo en el artículo sexto del mismo documento se establecieron las funciones del Organismo, mismas que ya obran en la presente tesis y en este mismo capítulo.

A la luz de los objetivos y funciones del Programa de Renovación Habitacional Popular, el día 31 de marzo de 1987, su Director General Licenciado Manuel Aguilera Gómez, ante la presencia del Presidente de la República (de aquella época) Licenciado Miguel de la Madrid Hurtado y otros funcionarios, se dieron a conocer los siguientes datos:

"Originalmente se fijó como meta edificar 44,437 viviendas y locales comerciales, para los inquilinos de los predios expropiados; al día 31 de marzo de 1987 se había concluido la construcción de 46,530 viviendas y accesorias; Renovación Habitacional había construido 44,703 y 1,827 las instituciones privadas y se tenía en ese momento la intención de concluir en las siguientes semanas 2,270 viviendas más". (43)

"La labor constructiva de Renovación Habitacional implicó edificar dos veces --una con vivienda provisional y otra con vi-

42. Decreto del 12 de Octubre de 1985, ob. cit.

43. Discurso del Licenciado Manuel Aguilera Gómez el día 31 de marzo de 1987, publicado por R.H.P.

vienda definitiva-- una ciudad de las dimensiones de Durango. Diseñadas con apego a las normas de emergencia sísmicas dictadas a partir de octubre de 1985, las obras se realizaron en - 3,107 predios, con una superficie de casi dos millones de metros cuadrados, en la que participaron poco más de 800 compañías constructoras, que dieron empleo a 114,000 trabajadores-- en la etapa de mayor intensidad de labores". (44)

Es importante recalcar el respeto que se dió al espíritu y letra de las leyes. "Dañados por los sismos, la indiferencia y el descuido, miles de inmuebles estaban convertidos en tugurios, carentes de las condiciones de habitabilidad más elementales. En promedio, las familias estaban hacinadas en 22 metros cuadrados; tenían a su disposición un sanitario por cada once familias; el 29% compartían cocinas y casi todas las viviendas demolidas carecían de regaderas. Entre sus muros estaba presente la causa de utilidad pública; el sismo simplemente marcó el momento para imponer a la propiedad privada -- las modalidades que reclamaba el interés público. En esta -- perspectiva, la expropiación fue la vía para hacer de la reconstrucción un proceso masivo de democratización de la propiedad urbana; CREO CASI 50 MIL NUEVOS PROPIETARIOS". (45)

"En alrededor de 400 inmuebles, la justicia federal amparó a los expropietarios, sobre todo por razones de procedimiento.-- En muchos casos fue preciso convenir con los expropietarios --

44. Discurso del Licenciado Manuel Aguilera Gómez el día 31 de marzo de 1987, publicado por R.H.P.

45. idem.

los términos del desistimiento de sus demandas. Así se logró conciliar el respeto irrestricto al Estado de Derecho con las premuras de la reconstrucción".(46)

El párrafo ut supra tiene una profundidad jurídica inmensa, - pues Renovación Habitacional Popular, en todo momento fue una institución respetuosa del derecho y de las instituciones jurídicas del país y lo expuesto muestra claramente cual fue la actitud y el comportamiento del Organismo en el orden indicado.

Por otra parte resulta positivo señalar la actitud hacia la - opinión de los vecinos, pues en todos los casos se les enteró a todas las vecindades de los proyectos que predio por predio, preparaban los técnicos dentro de la reglamentación establecida, en cuanto los mismos eran aprobados y previo desalojo de los inmuebles, de inmediato se iniciaban las obras de reconstrucción o bien de obra nueva, según el caso.

"La coordinación institucional fue una realidad.- El Organismo asumió la responsabilidad de ejecutar todas las tareas relacionadas con su función: identificación catastral de los -- predios expropiados; acreditación de los vecinos residentes - en los inmuebles; construcción de los campamentos e instalación de los servicios de electricidad, gas, agua potable y -- drenaje; otorgamiento del crédito a los beneficiarios del programa para la adquisición de nuevas viviendas; revisión de --

46. Discurso del Licenciado Manuel Aguilera Gómez, ob. cit.

los viejos inmuebles y formulación de los dictámenes técnicos acerca de su condición física; diseños y proyectos ejecutivos de los prototipos de vivienda; demolición de los viejos inmuebles y transporte de desechos a sitios predeterminados; definición de las normas en materia de cimentación; mantenimiento de campamentos y atención a la salud; contratación de las - - obras de construcción; supervisión y verificación de la calidad de los materiales; administración y control presupuestal de un gasto equivalente a un millón de dólares diarios, constitución notarial de condominios vecinales y escrituración de las viviendas y accesorias; conexión de los servicios de agua, drenaje y electricidad de nuevos condominios; levantamiento - de los campamentos y reparación de calles, jardines y camellones donde estaban instalados; entrega a los vecinos de los -- planos constructivos y licencias de construcción."(47)

De todo lo expuesto se observa que el Organismo Renovación Habitacional Popular, habfa cumplido con creces la función para la cual fue creado, por lo que era procedente en ese momento - iniciar la fase de liquidación del mismo, lo que motivó que - el día 14 de abril de 1987 se expidiera en el Diario Oficial de la Federación un decreto que procedía a disolver a la institución multicitada, tal documento tuvo las siguientes características:

Está compuesto de dos partes como todos los decretos, en la -

47. Discurso del Licenciado Manuel Aguilera Gómez, ob. cit.

primera comprende los aspectos del considerando, que se encuentra integrado por seis párrafos, siendo el más importante para este estudio el tercero de ellos que establece:

"Que el programa tuvo como objetivos principales, el de reconstruir y reorganizar las zonas marginadas que fueron afectadas por los multicitados fenómenos sísmicos, con base en principios de reordenamiento urbano y desarrollo social, que consideraran la vecindad y el arraigo y que garantizaran la propiedad y disfrute de una vivienda digna y decorosa, otorgando seguridad a sus moradores, así como combatir la especulación del suelo urbano y el adecuado uso del mismo."(48)

Acorde con lo citado por el que fuera Director General del Programa, considero que se cumplieron en forma plena los objetivos del mismo, por lo que una vez alcanzados y dadas sus características transitorias, era menester su disolución, a este respecto y toda vez que el Organismo Renovación Habitacional Popular se constituyó en una persona moral, cito como punto de referencia el contenido de la fracción III del artículo 2720 del Código Civil vigente que señala:

"La sociedad se disuelve, por la realización completa del fin social".

En el caso que nos ocupa el Organismo tuvo un fin específico y determinado, por lo que al cumplirse su objetivo, procedía de pleno derecho la liquidación del mismo.

48. Decreto del 14 de abril de 1987.

Por cuanto hace al contenido del Decreto, éste estuvo integrado por nueve artículos, en el contenido de los mismos se determina como puntos más importantes los citados en los artículos cuarto, quinto, sexto y séptimo que establecen:

"En el ejercicio de su cargo el liquidador tendrá las siguientes funciones:

I.- Representar legalmente al Organismo ante toda clase de autoridades o terceros;

II.- Coordinar y ejecutar el programa de liquidación del Organismo". (49)

En las fracciones citadas se observa que se buscó que no existieran lagunas o vacíos que dieran margen al surgimiento de situaciones ilegales y por otra parte se pretendía que existiera un adecuado control en cuanto a las tareas que en proceso de liquidación se debían de llevar a cabo.

"Artículo Quinto.- La recuperación de los créditos otorgados por Renovación Habitacional Popular, en la realización del Programa Emergente citado se llevará a cabo por el Fideicomiso de Recuperación Crediticia de la Vivienda Popular (FIDERE), para ser aplicados a las fuentes de financiamientos conforme a los contratos de apertura correspondiente". (50)

El artículo citado en el párrafo precedente, tiene gran importancia, pues siendo precisamente una de las funciones del Or-

49. Decreto del 14 de Abril de 1987, ob. cit.

50. Idem.

ganismo otorgar crédito para adquirir una vivienda en propiedad, al concluir las actividades del instituto, se debía de proteger en forma adecuada la recuperación de los créditos -- otorgados, por lo que es creado el FIDERE.

"Artículo Sexto.- El Departamento del Distrito Federal una -- vez que transcurre el plazo fijado para la conclusión de la -- liquidación del Organismo, se subrogará en todos los derechos y obligaciones que sean a favor o a cargo de Renovación Habitacional Popular". (51)

A través del artículo 4º supra se estableció que de esta manera y en relación a todas aquellas situaciones que quedaron -- pendientes de solucionar, en favor o en contra del Organismo, el Departamento del Distrito Federal, sería el relevo en forma plena y absoluta.

"Artículo Séptimo.- La Secretaría de Programación y Presupuesto, en su oportunidad, emitirá los lineamientos sobre el destino y aplicación que se dará a los remanentes de la liquidación del Organismo, si los hubiere, o bien respecto de sus activos y pasivos, conforme a las propuestas que al efecto haga la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y el Departamento del Distrito Federal y, previa la satisfacción de las formalidades legales aplicables". (52)

A través del precepto arriba citado se establece que dependen

51. Decreto del 14 de Abril de 1987, ob. cit.

52. Idem.

cia y en que forma y manera se hará con los sobrantes económicos que se derivarán de las actividades del Organismo en liquidación.

Finalmente en el artículo tercero transitorio se abroga el Decreto por el que se aprobó el Programa Especial denominado -- Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 14 de Octubre de 1985.

CAPÍTULO III

SUJETOS DE DERECHO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA RELACIONADO

- A. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VENDEDOR**
- B. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL COMPRADOR**
- C. EFECTOS FRENTE A TERCEROS.**

SUJETOS DE DERECHO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA RELACIONADO

a. Derechos y Obligaciones del Vendedor

Nuestro Código Civil vigente al referirse al término contrato lo ha hecho considerándolo como una especie de convenio, según se desprende de los artículos 1792 y 1793 de dicho ordenamiento que señalan:

"Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, - transferir, modificar o extinguir obligaciones".

"Los convenios que producen o transfieren obligaciones y derechos toman el nombre de contratos".

De lo anterior debemos inferir que en la celebración de un - contrato es necesario que se reúnan los siguientes elementos:

1. Que el acto jurídico se realice entre dos o más personas;
2. Que exista un acuerdo, esto es que las partes que van a - intervenir en la celebración del acto otorguen su consentimiento;
3. Que el acuerdo sea sobre la producción o transmisión de - obligaciones y derechos;
4. Que el objeto sea lícito.

En estas condiciones podemos concluir que el contrato es como

lo contempla el Licenciado Manuel Bejarano Sánchez "Un acto - jurídico bilateral, una manifestación exterior de la voluntad, tendiente a la producción de efectos de derecho sancionados - por la ley. Es una doble manifestación de la voluntad, la de los contratantes que se ponen de acuerdo".⁽⁵³⁾

En el caso que nos ocupa y que es el del Contrato de Compra-- venta, tomando en consideración lo que hemos señalado, tene-- mos que el Código Civil en su artículo 2248 la ha definido co mo un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga-- a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el -- otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y-- en dinero. De esto último se desprende que la compraventa es un contrato en el que necesariamente van a intervenir dos o -- más personas, poseyendo cualquiera de estos dos caracteres, - vendedor o comprador, teniendo ambas partes el deber de cum-- plir con ciertas obligaciones y derechos, mismas que a conti-- nuación analizaré.

a) Derechos y Obligaciones del Vendedor

Hemos señalado que una de las partes que van a intervenir en-- la celebración de un contrato es forzosamente el vendedor, -- que puede ser considerado como aquella persona propietaria de un bien o de un derecho, que se obliga a traspasarlo a otra - mediante el pago de una cantidad cierta y en dinero. De esto

53. Manuel Bejarano Sánchez, Obligaciones Civiles, Colección Textos Jurf-- dicos Universitarios, México 1981, pág. 30.

mismo se desprende que el vendedor tiene dos derechos, uno -- principal derivado de este mismo concepto y uno secundario -- que ha sido sacado por deducción y que son:

- a) Que el comprador le pague el precio convenido del objeto de la compraventa: y
- b) Que el adquirente reciba la cosa.

Por lo que hace al primer derecho, es requisito fundamental - para la existencia del contrato de compraventa que el comprador se obligue a pagar por el bien que adquiere un precio - - cierto y en dinero, independientemente de las características del contrato de compraventa, toda vez que éste por su forma - de pago puede realizarse al contado o a plazos.

El segundo de los derechos, como ha sido señalado, es secundario, pues el vendedor cumpliría con su obligación al entregar la cosa vendida, con lo que se perfeccionaría el contrato, el cual en ningún momento sería afectado si el comprador se rehusa a recibir la cosa que adquirió, máxime si ésta reúne todos los elementos que establece nuestro ordenamiento civil para - las cosas que pueden ser objeto de la compraventa. Es preciso destacar también, que no existe acción jurídica alguna a - cargo del vendedor para que se obligue al comprador a recibir la cosa comprada.

Ahora bien, por lo que hace al tema de estudio de esta tesis, debemos señalar que el Organismo Renovación Habitacional Popu- lar, entre las facultades que se le concedieron estuvo la de-

construir, enajenar, fraccionar, etc. sobre los inmuebles expropiados, por cuenta propia o de terceros (artículo sexto -- del Decreto que aprueba el Programa Emergente de Renovación - Habitacional Popular), razón por la cual asignó viviendas a los damnificados por los sismos, celebrando el contrato de -- compra-venta respectivo, el cual comprende en relación a este primér derecho, las obligaciones contenidas en el contrato de compra-venta que establece entre otras cosas:

CLAUSULA TERCERA.- Los compradores pagarán el precio de venta de la vivienda en mensualidades, bajo las siguientes condiciones:

- 1.- Los pagos mensuales serán equivalentes al 30% del monto - del salario mínimo general diario del Distrito Federal, - correspondiente a 30 días, vigente en el mes que corres- ponda al pago.
- 2.- El interés será del 17% anual sobre saldos insolutos.
- 3.- A su elección los compradores podrán efectuar pagos adi- cionales a los pactados y destinados a disminuir el saldo del capital.
- 4.- Los abonos mensuales empezarán a pagarse dentro de los -- primeros días naturales del segundo mes siguiente al de - la fecha en la que los compradores hayan recibido su res- pectiva vivienda".

Así pues, como podemos observar, aun cuando este contrato es el típico a pagarse en parcialidades mensuales, con montos, -

intereses, opciones y tiempo de pago perfectamente establecidos, el aspecto fundamental en relación al punto de estudio, es la obligación que contrae el comprador y el derecho que tiene en este caso el Organismo, de que se le pague el precio convenido, con los intereses previamente establecidos en el mismo.

Esta cláusula del documento aludido, considero que va íntimamente ligada con la séptima que dice:

CLAUSULA SEPTIMA.- En el caso de que la parte compradora incurra en la falta de pago de más de tres mensualidades, en los términos de los artículos 2310 y 2311 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, dará lugar a la rescisión del contrato de compraventa.

El plazo de tres mensualidades de que se trata el párrafo anterior, podrá extenderse en caso de excepción a juicio de las autoridades del Departamento del Distrito Federal en lo que el comprador compruebe a satisfacción del propio Departamento del Distrito Federal, que con anterioridad a su morosidad, -- cumplió con los pagos y que su incumplimiento obedece a causas imprevistas y eventuales.

Por lo anterior estimo que el Departamento del Distrito Federal a través del Organismo Renovación Habitacional Popular, -- buscó elaborar el presente contrato de compraventa, dar todas las facilidades posibles a los adquirentes de las viviendas, -- a fin de que cumplieran con su obligación de pago, que a su --

vez es el derecho del vendedor de que se le pague el precio - de la compraventa, cierto y en dinero, ya que además de acuerdo con las características de la cláusula séptima anotada, a través de ella se advierte a los adquirentes de que en caso - de incumplimiento en sus pagos mensuales se les podrá rescindir el contrato, dando con esto, otra oportunidad más, pues - no trata de que se rescinde el contrato por la falta de pago, sino se refiere a la posibilidad de rescindirlo por esa causa, y así tenemos que dadas las particularidades económicas de la población beneficiaria del programa, se les concede en caso - de una primera situación de mora, con el fin de no ser drástico y determinante.

Obligaciones del Vendedor.- El Licenciado Ramón Sánchez Medal a este respecto señala que: "Son seis las obligaciones a cargo del vendedor: 1a. Conservar la cosa hasta el momento de - entregarla materialmente; 2a. Hacer entrega de la cosa; 3a. Transmitir la propiedad de la cosa; 4a. Garantizar por el hecho personal; 5a. Garantizar por los vicios ocultos de la cosa; y 6a. Garantizar por la evicción".⁽⁵⁴⁾

De las anteriores obligaciones podemos señalar que las tres - primeras son las que adquieren mayor relevancia y su cumpli-- miento perfecciona la compraventa, ya que si no se conservara la cosa, no podría ser objeto de la misma, lo que sucedería - si no se entregara o si no se transmite la propiedad, lo que-

54. Ramón Sánchez Medal, de los Contratos Civiles, Editorial Porrúa, México, 1976, pág. 141.

dejaría sin razón el objeto del contrato, y por lo que se refiere a las otras obligaciones tenemos que son dependientes - de aquellas y pueden además transformarse con acuerdos especiales y llegado el caso hasta suprimirse, sin que por ello - se vea afectada la compraventa.

Por lo que hace al contrato de compraventa que se estudia y - analiza y en relación a las obligaciones del vendedor el mismo nos señala:

CLAUSULA CUARTA.- Para el cumplimiento del presente contrato, el Organismo se obliga:

- 1.- A ejecutar directamente o por conducto de terceros, las - obras de construcción, (o de rehabilitación, según el caso) en el inmueble a que se refiere este contrato, conforme al proyecto ejecutivo, programa y calendario de obra - que como anexos se agregan al presente instrumento.
- 2.- A iniciar los trabajos de construcción dentro de los - - quince días naturales siguientes a la fecha de firma del presente contrato, y a concluirlos en un término de siete meses a partir de la fecha de su iniciación. (En los casos de rehabilitación se dejaba el espacio del tiempo de duración de acuerdo al dictamen de los técnicos).
- 3.- A constituir en el inmueble el Régimen de Propiedad en -- Condominio, así como de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y a otorgar a los compradores su - escritura pública de compraventa.

4.- A cubrir los gastos e impuestos que se originen con motivo de las escrituras públicas, tanto de la constitución - del Régimen de Propiedad en Condominio Vecinal, como de - la escritura individual de las viviendas.

Las obligaciones contenidas en los puntos 1 y 2 del contrato de referencia implican para el Organismo Renovación Habitacional Popular el cumplimiento del objeto del contrato que en última instancia es el de la vivienda que se concedió al comprador, ya que para la fecha de firma de estos contratos tenemos que las moradas no habfan sido terminadas y en muchos casos - no se habfan iniciado las obras de construcción o rehabilitación según el caso, de ahí que la primera y segunda obligación se refirieran exclusivamente a la ejecución de las obras por el Organismo o por terceros y por cuanto a las obligaciones contenidas en los puntos 3 y 4, éstas constituyeron una - aportación del Gobierno Federal para evitar gastos mayores de las personas beneficiadas con la vivienda y que habfan sido - afectadas por los sismos de 1985.

Pues en el punto número tres, se asentó la obligación del Organismo para constituir el Régimen de Condominio, siendo éste uno de los aspectos más relevantes de su existencia y vigencia, porque de esta manera los ocupantes de las viviendas, dejaban ya de ser inquilinos, para convertirse en condóminos, - transformando de manera radical el "status" que durante generaciones habfan tenido, esto también tiene características so

ciales valiosas, pues de esta manera se les dió arraigo, ya que anteriormente era fácil cambiar de domicilio, pues al no ser propietarios de los mismos, podían mudarse con relativa facilidad, ahora en cambio, ya son dueños del sitio que habitan y por lo tanto, ya no existe razón para mudar de morada.- El régimen citado fué inscrito en el Registro Público de la Propiedad, y en ese mismo punto, la propia institución se comprometió a otorgar a los adquirentes su Escritura Pública, éste también es de los aspectos notorios, pues además de los beneficios citados de inmediato a la adquisición de su vivienda se les otorgó el documento indicado.

Finalmente en el punto número cuatro se estableció el deber de Renovación Habitacional Popular, para cubrir todas las erogaciones inherentes a la Escritura Pública, así como a la creación del Condominio Vecinal y hasta la Escritura Individual de cada vivienda. Esto multiplicó de una manera notable el número de propietarios de una vivienda en la Ciudad de México, y de la misma forma disminuyó el problema del acaparamiento de predios e inmuebles en esta metrópoli.

b. Derechos y Obligaciones del Comprador

La segunda persona que interviene en el contrato de compraventa es el comprador, éste es definido por el pensamiento en general como el que adquiere por dinero el dominio de una cosa, en este mismo sentido, para celebrar tal acto sólo se necesita de la capacidad para contratar. (Art. 1798 del Código Civil).

Derechos del Comprador.- Algunos autores han expresado que -- las obligaciones del vendedor, son a su vez derechos del comprador, en este orden de ideas diremos que el comprador tiene los siguientes derechos: 1o. Que el vendedor conserve la cosa, hasta el momento en que se la entregue materialmente; 2o. A que se le entregue la cosa objeto del contrato; 3o. A que se le transmita la propiedad; 4o. A que se le garantice por el hecho personal; 5o. A que se le garantice por los vicios ocultos; 6o. A que se le garantice por la evicción.

Por otra parte me parece adecuado analizar los derechos que tuvieron los beneficiarios del Programa de Renovación Habitacional Popular a la luz del contrato de compraventa de referencia.

La cláusula primera del citado documento establece: "El Departamento del Distrito Federal, representado por Renovación-Habitacional Popular, vende en abonos, libre de todo gravamen y responsabilidad..."

Estó es, que a los adquirentes de una vivienda o accesoria se les concedió el derecho a que éstas no tuvieran ninguna carga. Asimismo en cuanto a la responsabilidad del Organismo, éste tenfa la obligación de solucionar cualquier problema que se presentara en caso de que procediera alguna reclamación por parte de los expropietarios de los inmuebles, como pudo suceder en los casos de que éstos obtuvieron el amparo y protección de la justicia federal y en estas situaciones se daba lu

gar a la evicción, misma que surge según lo señala el maestro Manuel Borja Soriano:

"Cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición",⁽⁵⁵⁾ situaciones que han sido previstas por nuestra codificación civil vigente, -- que en sus artículos 2283 y 2119, establecen:

Artículo 2283.- El vendedor está obligado:

III.- A prestar la evicción.

Artículo 2119.- Habrá evicción cuando el que adquiere alguna cosa fuere privado de todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición.

Esta figura jurídica se pudo haber presentado debido a que en el año de 1985, luego de haberse emitido el Decreto de fecha 11 de Octubre y reformado por emisiones posteriores, los afectados recurrieron al juicio de amparo con el propósito de recuperar sus inmuebles, esta instancia judicial prosperó en diversas de las situaciones planteadas como en las que a continuación expongo.

14

"EXPROPIACION. EXTREMA URGENCIA, NO PROCEDE LA. Tanto en ma

55. Manuel Borja Soriano, Teoría General de las Obligaciones, Editorial Porrúa, México 1964, pág. 155.

teria federal como local para el Distrito Federal, no existe precepto jurídico alguno que exima en algún supuesto a la autoridad de la tramitación del expediente administrativo para el caso de expropiación, ni aun en situaciones de emergencia, con la salvedad del estado de suspensión de garantías individuales a que se refiere el artículo 29 Constitucional, por lo que es irrelevante para este asunto la extrema urgencia que invoca la recurrente.

Amparo en revisión 455/86. Distribuidora de Vinos la Importadora, S. de R. L. 4 de septiembre de 1986. Unanimidad de votos. Ponente Fernando Lázaro Cárdenas. Secretario Francisco - Javier Cárdenas Ramírez". (56)

15

"EXPROPIACION. PROCEDIMIENTO PARA INDIVIDUALIZAR LOS BIENES, OBJETO DE LA.- La individualización de los bienes que serán objeto de la expropiación sólo puede efectuarse mediante la integración del expediente administrativo exigido por el artículo 3o. de la ley de la materia, en donde consten los estudios técnicos, proyectos, planos y demás elementos que cada caso particular exija, lo cual adquiere especial relevancia frente al gobernado, porque precisamente esos estudios, planos y proyectos serán los que expliquen que se prive de su propiedad a una persona determinada.

Amparo en revisión 456/86. Distribuidora de Vinos la Importa

56. Informe de la Suprema Corte de Justicia de la Nación 1986, 3a. parte Tribunal Colegiados, pág. 51.

dora, S. de R. L. 4 de septiembre de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando Lanz Cárdenas. Secretario: Francisco Javier Cárdenas Ramfrez".⁽⁵⁷⁾

En efecto, el Decreto Expropiatorio señaló específicamente como causas de utilidad pública la satisfacción de las necesidades colectivas originadas con motivo de los trastornos interiores provocados por los fenómenos sísmicos, mediante la realización de vivienda a favor de las personas afectadas por dichos trastornos, como el mejoramiento de los centros de población dañados por los mencionados terremotos.

No obstante las necesidades de expropiación que existían, en virtud de la premura en que se hizo debido a la situación de emergencia que se presentó, el Decreto en cuestión no señaló cual fue el procedimiento que se siguió para elegir que inmuebles debían ser expropiados y cuales no, tan es así que se -- afectaron muchas viviendas de carácter unifamiliar que eran -- el único patrimonio de sus titulares, razón por la cual no -- existió una adecuada motivación en el Decreto multicitado, -- trayendo como resultado múltiples deficiencias en perjuicio -- de la comunidad, lo que originó también que muchos particulares solicitaran el amparo y protección de la Justicia Federal, llegando algunos de ellos a obtener sentencias favorables, -- mismas que por su contenido y por la contundencia de sus argu

57. Informe de la Suprema Corte de Justicia de la Nación 1986, 3a. Parte, Tribunales Colegiados, pág. 51.

mentos no admite discusión, sin embargo y en abono de quienes elaboraron el Decreto Expropiatorio, su actuación se justificó plenamente con la realización de la reconstrucción de las viviendas dañadas porque debemos pensar que el DERECHO a través del tiempo y del surgimiento de nuevas necesidades humanas se ha ido transformando para coadyuvar a una mejor convivencia del ser humano, por ello es importante modificar las leyes relativas al caso que se ha estudiado y analizado, para que en el futuro y ante una situación similar o de consecuencias más graves a las que se padecieron en 1985 se pueda servir en forma adecuada a la comunidad, sin afectar el orden jurídico existente en ese momento.

Ahora bien el resultado de la interposición de las demandas de amparo trajo en la reconstrucción las siguientes consecuencias:

- a) Suspensión del inicio de las obras programadas.
- b) Suspensión de las obras iniciadas.
- c) Suspensión a la ocupación por parte de los beneficiarios-adquirentes del programa, en los casos en que las obras ya habían sido concluidas.
- d) Amenaza de desalojo cuando las obras habían sido concluidas y entregadas a los beneficiarios.

A todos estos casos la respuesta del Organismo fue en el sentido de convenir con los expropietarios los términos del desistiendo de sus demandas.

Esto es, el Organismo Renovación Habitacional Popular, respondió a los beneficiarios del Programa a fin de que en ningún caso y por efecto de una sentencia ya sea interlocutoria o definitiva, fueran:

- a) Impedidos para que continuaran las obras que se habfan -- destinado para la reconstrucción o rehabilitación de sus viviendas, en los casos de inicio de obra, o cuando ya habfan sido iniciados los trabajos, que no se produjera la suspensión de los mismos.
- b) Impedidos a ocupar las viviendas o accesorias que los beneficiarios, ya habfan adquirido.
- c) Desalojados de las viviendas o locales por autoridad jurisdiccional.

Por otra parte prosiguiendo con el análisis de los derechos de los compradores, establecidos en el Contrato de Compraventa, tenemos que en la cláusula cuarta del mismo en la que se establecen obligaciones a cargo del vendedor, éstas surgen de manera indirecta como derechos de los adquirentes, por lo que considero oportuno hacer las siguientes observaciones:

Punto número cuatro de la cláusula que se estudia en favor de los compradores, establece que el Organismo se obliga:

4.- A cubrir los gastos e impuestos que se originen con motivo de las escrituras públicas, tanto de la constitución del régimen de propiedad en condominio, como de la escritura individual de las viviendas.

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

Esta obligación se convierte en un derecho de los adquirentes de las viviendas que asignó dicho Organismo, liberándolos de una obligación contenida en el artículo 2263 del Código Civil que señala: Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario. En el caso concreto del contrato de compraventa objeto del presente análisis el pago de las erogaciones producidas por la escritura y registro se determinó como una obligación exclusiva a -- cargo de la parte vendedora; esta situación se dió con la finalidad de que todos los nuevos propietarios de una vivienda o accesoria contaran en forma inmediata a la adquisición con su documentación debidamente requisitada.

Considero conveniente hacer mención que nuestro Ordenamiento Civil a este respecto establece un apartado especial denominado "Obligaciones del Comprador" y abarca de los artículos -- 2293 al 2300, todos ellos se refieren a las obligaciones del comprador: hemos mencionado en relación a los derechos del -- vendedor la existencia de dos de éstos, que son: 1.- Que el -- comprador le pague un precio cierto y en dinero por la cosa -- vendida y 2.- Que el adquirente reciba la cosa; derechos éstos que son también obligaciones del comprador, fundamentalmente el primero de ellos que es condición básica para la -- existencia del contrato, teniendo el segundo un carácter secundario como se ha señalado en los derechos del vendedor.

No obstante lo citado, el Contrato de Compraventa, objeto del

presente estudio, en sus cláusulas sexta, séptima y octava es tablece una serie de obligaciones a cargo del adquirente, mis mas que a continuación se transcriben:

"SEXTA.- La parte compradora se obliga:

- 1.- A destinar el inmueble que adquiere exclusivamente a casa-habitación y a ocuparlo personalmente con su familia.
- 2.- A no otorgar a terceros su uso o disfrute, por arrendamiento, comodato o cualquier otro título jurídico.
- 3.- A no gravarlo o enajenarlo en forma alguna, en tanto no haya cubierto totalmente el precio de la venta, estipula do en la cláusula segunda.
- 4.- A no modificar o ampliar la nueva construcción sin autorización previa expresa y por escrito del Departamento - del Distrito Federal.
- 5.- A cumplir con las obligaciones que en los términos de es te contrato, sean a su cargo y también a las consecuen-- cias que, según su naturaleza son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

En el caso de que los compradores no cumplieran con las obligaciones a que se refieren los apartados anteriores, el Depar tamento del Distrito Federal podrá dar por vencido anticipada mente el contrato y en consecuencia, exigir el monto total -- del saldo del precio de venta no cubierto a la fecha en que - ocurra el incumplimiento.

Es importante destacar que estas obligaciones que se impusieron a los compradores fueron tendientes a evitar que le dieran un destino diferente al inmueble del cual se habían hecho acreedores, en virtud de los daños sufridos en sus viviendas por los fenómenos citados, por lo que las restricciones señaladas en esta cláusula serán objeto de un estudio especial en el capítulo quinto de esta tesis.

La cláusula SEPTIMA por su parte señala que: En el caso de -- que la parte compradora incurra en la falta de pago de más de tres mensualidades, en los términos de los artículos 2310 y - 2311 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, dará lugar a la rescisión del contrato de compraventa.

Este plazo de tres mensualidades podía extenderse en caso de excepción a juicio de las autoridades del Departamento del -- Distrito Federal, en los que el comprador compruebe a satis--facción del propio Departamento del Distrito Federal, que con anterioridad a su morosidad, cumplió con sus pagos y que su - incumplimiento obedece a causas imprevistas y eventuales.

El Programa de Renovación Habitacional Popular como ha quedado asentado fue de carácter benéfico para las clases más des--protegidas y que se habían quedado sin vivienda debido a los siniestros mencionados, por lo que no podía ser tajante en -- cuanto a las obligaciones que impuso a los adquirentes de las viviendas, ya que de lo contrario no se hubiera tratado de un programa de beneficio social, razón por la cual no se determi

nó en el contrato la rescisión del mismo por falta de pago de tres mensualidades, sino que se dió una oportunidad más a los beneficiarios para que se pusieran al corriente de dichos pagos.

OCTAVA. Para la ejecución y cumplimiento del presente contrato, los compradores se obligan:

- 1.- A brindar al Organismo todo el apoyo necesario para la ejecución de las obras.
- 2.- A firmar y recibir del Notario Público que les corresponda su respectiva escritura pública de propiedad.
- 3.- A desalojar el actual inmueble expropiado por el tiempo necesario para la ejecución de las nuevas obras de construcción (de ser necesario, desalojar el inmueble por el tiempo requerido para la ejecución de las obras de rehabilitación).

Para este efecto, el Organismo hará la notificación respectiva a los beneficiarios o sus representantes, cuando menos con 10 días de anticipación, habiendo convenido la ayuda de renta o la definición de albergue que le corresponda.

Estas últimas obligaciones son secundarias, pues en ningún momento invalidan el contrato respectivo, ya que por el carácter y contenido de las mismas creemos que sólo se establecieron a fin de que el Organismo tuviera todas las facilidades -

por parte de los beneficiarios para el cumplimiento de su programa y su observancia por parte de estos últimos, sólo pudo haber traído como consecuencia el retraso de las obras y del cumplimiento de las obligaciones de dicho organismo.

c. Efectos Frente a Terceros

Hemos mencionado que el Departamento del Distrito Federal representado por el Organismo Público Descentralizado Renovación Habitacional Popular celebró el contrato de compraventa en su carácter de vendedor, tal como lo estableció el convenio en cuestión que es objeto de este estudio, y en el cual se le designa como "El Organismo", y por lo que se refiere a los compradores, necesariamente concurren los ocupantes -- del inmueble expropiado, que acreditaron su derecho a través de los certificados personales expedidos por la misma institución, en cuyo documento se les designa como "los compradores".

No obstante que en el contrato concurren "el vendedor" y "los compradores", ese convenio no iba a producir únicamente efectos para esas partes que intervinieron en su celebración, toda vez que el documento en cuestión al establecer las obligaciones de la parte compradora, anexó un elemento más a ese pacto, que en todo caso podíamos considerar que se trató de un sujeto pasivo en el mismo, tal como enseguida lo analizo.

El contrato de compraventa en cuestión, en su cláusula sexta estableció que: "La parte compradora se obliga:

2.- A no otorgar a terceros su uso o disfrute por arrendamiento, comodato o cualquier otro título jurídico".

De lo anterior se desprende la posible intervención de un ter ce ro, no en la celebración del contrato de compraventa, sino en relación a las obligaciones de la parte compradora, tenien do en este caso ese tercero un carácter pasivo, pues en tanto no intervenga en los previstos de esta misma cláusula, el con trato surtirá los efectos establecidos en la ley, y en caso - de que éste intervenga en los supuestos de esa disposición el contrato surtiría efectos negativos respecto de la parte com pradora, produciendo la rescisión del convenio de compraventa.

A través de la cláusula indicada, como hemos podido observar - se impuso a la compradora la obligación de no realizar tres - conductas que son:

a) A no otorgar a terceros su uso o disfrute por arrendamiento; esto se deriva en razón de que las viviendas otorgadas a los compradores no les fueron vendidas para que lucran con ellas, sino con motivo de las necesidades que tenían de tener una vivienda digna y decorosa, en virtud de la pérdida de sus moradas, con motivo de los sismos aludidos.

b) A no otorgar a terceros su uso o disfrute por comodato; - con esto se obligó a los compradores a que fueran ellos mismos quienes habitaran las viviendas que adquirían.

c) A no otorgar a terceros su uso o disfrute por cualquier - otro título jurídico. Con lo que se cerró la posibilidad a -

que en virtud de alguna argucia jurídica (vgr. embargo o hipoteca simulada) otra persona pudiera beneficiarse con la vivienda.

Esto es, a través de las obligaciones indicadas se buscó evitar la especulación de la vivienda popular y que tales moradas que vendió el Departamento del Distrito Federal a través del Organismo indicado, verdaderamente fueran ocupadas como ha quedado señalado por:

- 1.- Las familias damnificadas que perdieron sus viviendas, cuyos predios fueron expropiados.
- 2.- Las familias que ocupaban las vecindades en el momento de la publicación del Decreto Expropiatorio que fueron incluidas en el mismo.

El Departamento del Distrito Federal buscó que las restricciones indicadas no sólo quedaran plasmadas en el contrato de compraventa, sino que además fueron incluidas en el texto de la escritura publicada otorgada a los beneficiarios-compradores en una de cuyas cláusulas se estableció:

CUARTA.- La COMPRADORA se obliga a destinar el inmueble que adquiere para casa-habitación y ocuparlo personalmente con su familia. Mientras no esté totalmente pagado el precio de la venta, no podrá gravar, vender, arrendar o conceder a TERCEROS su uso o disfrute por cualquier título o variar su destino ni modificar su forma o estructura sin autorización previa y por escrito de la VENDEDORA. La violación de cualquiera de

esas condiciones hará exigible de inmediato, el saldo total - del precio de la vivienda.

La cláusula ut supra para su mejor estudio y comprensión me - permito dividirla de la siguiente forma:

a) "La compradora, se obliga a destinar el inmueble que ad- - quiere para casa-habitación y ocuparlo personalmente con su - familia". Mediante este fragmento se impuso a los beneficia- - rios-compradores la carga de ocupar la vivienda exclusivamen- - te como sitio para vivir o residir en ella, esto es en virtud de que en las áreas expropiadas abundaban múltiples talleres- - (de maquila sobre todo) en donde ante tales circunstancias y - en afán de ayudar a la comunidad, en muchos casos y precisa- - mente para evitar un doble uso de la habitación se les conce- - dió también la oportunidad de adquirir un local comercial pa- - ra que en éste pudieran continuar con su modus vivendi, sin - afectar a los demás miembros de esa comunidad. Por otra par- - te también en la fracción que se estudia se impuso el deber - de habitarlo con su familia, esto tuvo un significado social- - inmenso, pues a través de esta obligación se pretendió impe- - dir que tales viviendas fueran ocupadas para otro fin que no - fuera el indicado y en donde se ejercieran actividades que -- atentaran contra el derecho, la moral y las buenas costumbres; de esta manera se buscó proteger a las familias y el ambiente que existía en su entorno.

b) "Mientras no esté totalmente pagado el precio de la venta,

no podrá gravar, vender, arrendar o conceder a TERCEROS su -- uso o disfrute por cualquier título o variar su destino, ni -- modificar su forma o estructura, sin autorización previa y -- por escrito de la "vendedora". Esta situación ya ha sido co- mentada en el sentido de que a través de esta carga se buscó- que no existiera especulación con tales viviendas, aunque ahí mismo se concede una libertad futura en una interpretación en sentido opuesto, esto es que una vez que los compradores ha- yan cubierto el total del precio pactado, podrán realizar con sus habitaciones todo tipo de acciones jurídicas. Por otra - parte se impone a los adquirentes la gabela para no hacer - - transformaciones en la vivienda que se les vendió, hasta en - tanto lo autorice el Departamento del Distrito Federal, toman- do en cuenta que esta dependencia, fue quien en realidad ven- dió tales moradas, esta situación se comprende fácilmente, -- pues las mismas fueron vendidas bajo el régimen de condominio vecinal.

c) "La violación de cualquiera de esas condiciones hará exi- gible de inmediato el saldo total del precio de la vivienda". Aquí mismo se estableció una sanción para quien infringiera - tal deber, situación que es objeto de análisis jurídico espe- cial en el capítulo cinco de la presente tesis.

CAPÍTULO IV

RECONOCIMIENTO DE LOS PRESUNTOS BENEFICIARIOS

A. CONCEPTO DE DOMICILIO

**B. ANÁLISIS DE LA CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN
INICIAL.**

RECONOCIMIENTO DE LOS PRESUNTOS BENEFICIARIOS

a). Concepto de Domicilio

Antes de entrar en el análisis de la palabra DOMICILIO, resulta positivo analizar otros conceptos que aunque no están comprendidos como puntos de esta tesis, su examen ayuda a una mejor comprensión de este tema, tal es el caso de la palabra beneficiario y de la cual existen diversas opiniones como las siguientes:

- 1a. Beneficiario: Dícese de la persona a quien beneficia un contrato de seguro, o bien.
- 2a. El que disfruta un territorio o usufructo recibido gratuitamente de otro superior a quien reconoce por tal y
- 3a. Desde el punto de vista de las funciones del Organismo Renovación Habitacional Popular, podríamos citar que los beneficiarios fueron:
 - a. Aquellas familias que perdieron sus viviendas con motivo de los sismos, cuyos predios fueron expropiados y que se hicieron acreedores al otorgamiento de una vivienda por el Organismo Renovación Habitacional Popular.
 - b. Las familias que habitaban las vecindades en el tiempo de la emisión del documento expropiatorio y que fueron incluidas en el mismo.

Pues bien a fin de saber qué familias podían ser consideradas como beneficiarias del Programa, luego de que fue creado el - Organismo Público Descentralizado Renovación Habitacional Popular, según decreto del 12 de Octubre de 1985 y publicado en el Diario Oficial el 14 del mismo mes y año, éste inició sus labores instrumentando las siguientes acciones:

- A. Organizó a los beneficiarios de cada uno de los predios - expropiados en mesas directivas, denominadas Consejos de Renovación que fueron elegidas democráticamente y que participaron en la toma de decisiones que el Programa requirió para su desarrollo, respetando en todo momento, las - organizaciones vecinales existentes.

Ampliando este punto, es preciso destacar que:

- a) En todos los predios expropiados y sobre todo en aquellos en donde en forma total se habían venido abajo las construcciones, existía una natural desconfianza ante el futuro que les deparaba, luego de los acontecimientos vividos y padecidos, por lo que el primer paso fue organizar a -- los vecinos a través de mesas directivas, para que éstas fueran un instrumento de enlace entre sus comunidades y - el Organismo, esto se hizo en virtud de que no era posible dialogar con todos los vecinos a un tiempo.
- b) En las mesas directivas se buscó que participaran los - miembros de la comunidad más representativos, por lo que se dio oportunidad de que no fuera el Organismo quien los

nombrara, sino las propias comunidades las que designaran a sus representantes.

- c) En todo el procedimiento que siguió Renovación Habitacional Popular, fue importante la toma de decisiones, pues - en mucho de ello iba a depender su futuro (entre otras actividades de decisión, fue que ellos mismos eligieron el modelo de sus viviendas, entre las opciones que brindó el propio Organismo).
- d) En muchos casos el Organismo al llegar a una comunidad se dio cuenta el personal del organismo, que ya existían diversas organizaciones que buscaban la defensa de intereses o problemas comunes por lo que la incitación en estos casos fue para que colaboraran a partir de ese momento -- con los fines que perseguía Renovación Habitacional Popular.
- B. Acreditó a los beneficiarios con un CERTIFICADO PERSONAL-DE DERECHOS, que garantizó al jefe de familia la expectativa de poder adquirir en propiedad una vivienda digna y decorosa, respetando la vecindad y el arraigo.

"Acreditó a los beneficiarios con un Certificado Personal de Derechos". Una vez que los particulares demostraron su calidad de inquilinos de los inmuebles expropiados, se les otorgó este documento con el cual se les reconoció plenamente su calidad de favorecidos del programa. Estos documentos tuvieron varias características, entre otras, que eran personalísimos,

intransferibles y no negociables, con ello se buscó evitar la especulación y el lucro indebido para quien tuviera la característica de damnificado y beneficiario del Programa.

"Que garantiza al jefe de familia la propiedad de una vivienda digna y decorosa". Esto fue otro de los aspectos importantes del Programa, pues no sólo se les iba a otorgar a los beneficiarios una vivienda, sino que además tuviera las características indicadas, esto es, se buscó y se logró transformarlas moradas, ya que en promedio las familias habitaban en viviendas de veintidós metros cuadrados, y no contaban con los servicios sanitarios integrados, además de que carecían de -- ventilación e iluminación adecuada. El Organismo en todos -- los casos de obra nueva otorgó hogares de cuarenta metros cuadrados; y asimismo en todos los casos integró a los mismos un sanitario propio.

"Respetó la vecindad y el arraigo". Esto también tuvo una dimensión social especial, pues por medio del Programa de Renovación Habitacional Popular, se evitó hacer grandes movilizaciones humanas, que afectaran a la gran urbe capitalina, antes bien conservó a los damnificados en sus barrios y colonias.

C. Mejorando las condiciones habitacionales de los beneficiarios. Esta situación ya fué analizada y sólo agregó que se buscó que absolutamente todos aquellos inmuebles en -- los que intervino Renovación Habitacional Popular, ya sea

llevando a cabo obra nueva o rehabilitación, están en condiciones materiales de soportar un terremoto, hasta dos - grados mayor que los que padeció la Ciudad de México en - 1985.

- D. Estudió la situación económica de cada familia para establecer el tipo de crédito más adecuado a sus posibilidades. Los créditos que se otorgarían (así decía) fueron sobre tasas preferenciales.

En su momento, en cada caso de beneficiario se practicaron estudios socio-económicos, para conocer las características de los beneficiarios; finalmente se estableció - que el pago de sus viviendas lo iban a realizar así: Los pagos mensuales serían equivalentes al 30% del monto del salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, correspondiente a treinta días, en el mes a que correspondiera al pago. Mediante esta situación se estableció una mecánica automática de aumento en los pagos, pues en cuanto subiera el salario mínimo de esta ciudad automáticamente aumentaba la cantidad que iban a pagar, con la característica especial en beneficio del afectado de que el costo de la vivienda no aumentaba y por el contrario, tal situación les daba oportunidad de pagar más pronto la morada adquirida.

Los beneficios que el Programa de Renovación Habitacional Popular se otorgaban fundamentalmente a los núcleos familiares-

que perdieron sus viviendas por los mismos y cuyos predios -- fueron expropiados y aquellas familias que ocupaban las viviendas al momento de la publicación del Decreto Expropiatorio, cuyos inmuebles fueron incluidos en el mismo.

Ahora bien, para que estas familias se hicieran acreedoras, - al beneficio antes mencionado, era necesario que demostraran su carácter de afectados y por lo mismo de beneficiarios, por lo que tuvieron la obligación de acreditar que efectivamente ocupaban el lugar que fue expropiado y sobre todo que era ese su domicilio, además del arraigo en él, por esta razón considero adecuado estudiar de manera más detallada el significado de la palabra "Domicilio".

El domicilio al decir de algunos autores es un atributo de -- las personas físicas y está incluido con otros que son: La capacidad, el Estado Civil, el Patrimonio, el Nombre y la Nacionalidad y ha sido definido en términos amplios como: "El lugar en que una persona tiene su casa (domus). Jurídicamente el domicilio es el lugar en que una persona reside habitualmente con el propósito de radicarse en él (artículo 29 del Código Civil).

De la anterior definición podemos señalar que el domicilio se encuentra integrado por dos elementos, uno objetivo y el otro subjetivo. El elemento objetivo se compone por la morada material de una persona en un determinado lugar y el elemento - subjetivo radica fundamentalmente en la intención del indivi-

duo, en establecerse en el sitio en donde tiene su residencia. Para el caso que nos ocupa y en relación al primer elemento, la definición antes vertida adquiere gran importancia en virtud de que en el año de 1985, con motivo de los sismos se presentaron las dos situaciones para los damnificados, como enseña lo señalaré:

1. En efecto, se consideraron damnificados a aquellas personas que desde hacía muchos años ocupaban materialmente una vivienda en forma habitual junto con su familia, no obstante que al momento de la expedición del Decreto Expropiatorio, no ocuparan físicamente ese inmueble, ya que muchos de estos casos se debieron a que los daños sufridos por las mismas, lo que representaba un riesgo para sus moradores; en estos casos y sobre todo en aquellos en los que -- prevalecía la renta congelada, la acreditación como beneficiario se dió por medio de documentos fehacientes que demostraran que ese era el domicilio del damnificado, ya que por lo regular, el contrato de arrendamiento por el transcurso del tiempo o porque las viviendas se destruyeron, se perdieron.
2. También fueron aceptadas como damnificadas, aquellas personas que teniendo poco de vivir en esa localidad, tenían el ánimo de permanecer en la misma por tiempo indefinido, en cuyo caso debían acreditar su carácter con el contrato de arrendamiento respectivo, así como con los recibos de pago

de renta correspondientes.

Es preciso destacar que en ambos casos fue preciso demostrar la ocupación del inmueble en forma material, así como que ese inmueble representaba el domicilio del damnificado, por un -- término no menor de tres meses anteriores a los sismos, por -- lo que se requirió de la aprobación del Consejo de Renovación del inmueble formado por los ocupantes del mismo, a fin de -- que se acreditara el carácter que se pretendía. Por lo que -- se refiere al segundo elemento, consistente en la intención -- del individuo de establecerse en el sitio donde tiene su residencia, es preciso determinar en primer lugar el significado de la palabra residencia, y a este respecto podemos decir que es una parte del domicilio, esto es, el acto mismo de vivir -- en un sitio determinado; así pues, para el Programa de Renovación Habitacional, el término domicilio para que produjera -- consecuencias jurídicas, no sólo se requería del lugar en donde se había establecido la morada de una persona, sino que -- además era necesario el acto mismo de vivir en ese lugar y la intención de permanecer en ese sitio.

Lo anterior se debió a que durante la vigencia del programa -- antes mencionado se presentaron casos en los que por el afán de conservar una renta congelada, mantenían vigente el contrato de arrendamiento respectivo, sin ocupar personalmente el -- inmueble, lo que indicaba que no existía el ánimo de residir en él.

En otro orden de ideas podemos señalar que del concepto de domicilio se desprenden dos elementos: 1o. La residencia habitual o sea, el dato objetivo susceptible de prueba directa, y 2o. El propósito de establecerse en determinado lugar o sea, el dato subjetivo que no podemos apreciar siempre mediante -- pruebas directas, pero si es posible comprobar a través de interferencias y presunciones.

Durante el período de acreditación a los beneficiarios del -- Programa tuvo vital importancia el dato objetivo susceptible de prueba directa, pues muchas personas, pretendieron que se les acreditara, sin probar fehacientemente su estancia en un inmueble determinado, en aquellos momentos tan especiales la mecánica de prueba de residencia en un domicilio específico fue la siguiente:

1. Acreditar su calidad de inquilinos en un determinado lugar con la exhibición del contrato de arrendamiento; en caso -- de no tenerlo.
2. Se les pidió acreditar su estancia (sobre todo cuando manifestaban tener muchos años viviendo en el inmueble en cuestió) con documentos oficiales, tales como: Actas del Re--gistro Civil, Cartillas del Servicio Militar Nacional y/o finalmente con Credenciales de Elector, expedidas por el -- Registro Nacional de Electores.
3. En caso de no poseer ninguno de los documentos indicados, -- entonces se les solicitaba que acreditaran su estancia con

correspondencia llevada hasta su presunto domicilio por el Correo o Telégrafos.

En caso de que no probaran mediante ninguna de las formas-- indicadas su estancia en la vivienda por la que solicita-- ban su acreditación, una última instancia era.

4. Que toda la comunidad del inmueble indicado y mediante la-- celebración de asamblea ante representantes del Organismo-- Renovación Habitacional Popular, manifestaran que antes y-- durante los sismos de septiembre de 1985, si habían vivido como titulares de la vivienda por la que requerían la acre-- ditación.

El elemento subjetivo o el propósito de establecerse en lugar específico, no es fácil de probar, pero también como lo he -- planteado, para que se pudiera pensar que el sujeto vivía en-- un sitio determinado, no sólo debía de ubicarse en un señala-- do espacio por motivo de trabajo (vgr. velar o cuidar un lo-- cal, por el que se percibe un sueldo), u hospedaje momentáneo, sino que el sujeto debía de tener el ánimo o la intención de-- permanecer en forma indefinida en un domicilio concreto.

Características Generales del Domicilio en Cuanto a la Persona

- a) Toda persona debe tener un domicilio.- Esto es, no se pue-- de concebir a una persona sin esta característica, sin este -- atributo, que además tiene una trascendencia histórica espe--

cial, si consideramos que en la antigüedad el ser humano, era un individuo nómada y que posteriormente se volvió sedentario, al llegar a este punto, también se ubicó en un solo lugar como punto de referencia para poder llevar a cabo sus actividades, como individuo, integrante de un grupo social.

b) Las personas sólo pueden tener un domicilio.- No es concebible que un individuo pueda tener varias casas, porque ello significaría no tener el ánimo de permanecer en un solo sitio. Cabe mencionar que en esta situación existen casos de excepción, pero que son exactamente eso y se da en razón, de la actividad profesional o económica del sujeto.

c) Sólo las personas pueden tener domicilio. Esto es al ser el mismo un atributo de las personas y entendido éste como -- una propiedad de las mismas, no se les concede a las cosas o animales.

d) El domicilio es transmisible por legado. La casa o morada es tal vez uno de los elementos que más se ubican dentro de -- la sucesión hereditaria. En el caso que hemos venido estudiando, comento que muchas de las viviendas, sobre todo de -- las denominadas de "renta congelada", mismas que fueron luego expropiadas, se fueron transmitiendo de generación en generación, formando con ello una cadena de múltiples eslabones.

Efectos del Domicilio en Cuanto al Programa de Renovación Habitacional

Se ha mencionado que el domicilio entre otros tiene cinco - - efectos que son:

1. El domicilio como característica de la persona, tiene como fin, establecer un sitio para recibir notificaciones, emplazamientos y otras cuestiones de carácter similar;
2. Cumple la misión de determinar el sitio donde una persona debe cumplir sus obligaciones por orden usual;
3. Sirve para establecer la idoneidad del Juez.
4. Tiene como finalidad ubicar el lugar en donde se han de -- llevar a cabo ciertas acciones relativas al Estado Civil - de las personas (celebración de matrimonio, levantamiento de actas de nacimiento, de defunción y otras); y
5. Llevar a cabo la agrupación de los caudales o de la fortuna de una persona en caso de juicios universales.

Y para el caso del programa antes mencionado, los marcados -- con los números 2, 3 y 4, son los que adquirieron mayor relevancia, pues a través de la ubicación del domicilio, se determinó a las personas que iban a obtener la categoría de beneficiarios y por ende alcanzar los beneficios destinados a ellos; El sometimiento a los Tribunales de la Ciudad de México, como lo establece la cláusula décima del Contrato de Compraventa -

que celebraron con el Organismo y sobre todo el acreditamiento del lugar habitado en forma supletoria, con las actas del Registro Civil, Cartillas del Servicio Militar y aun con las Credenciales de Elector.

b. Análisis de la Cédula de Identificación Inicial

Pasando a los documentos que se utilizaron por el Organismo - Renovación Habitacional Popular para la acreditación, debemos señalar que en 1985, luego de haberse producido los históricos fenómenos telúricos, una de las primeras tareas que llevó a cabo el Gobierno Federal, fue la aplicación del documento - denominado CEDULA DE IDENTIFICACION INICIAL, en las áreas más dañadas, esta labor fue llevada a cabo antes de que se diera a conocer que se iban a llevar a cabo diversas acciones tendientes a solucionar la grave problemática existente en esos momentos, dicha acción la realizaron conjuntamente el Departamento del Distrito Federal y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

La Cédula de Identificación Inicial contenía entre otros puntos, los siguientes:

- I.- La ubicación exacta de la vivienda.
- II.- Datos personales del jefe de familia y de los integrantes de ésta.
- III.- Referencias laborales del jefe de familia.
- IV.- Aspecto de identificación por los vecinos.

V.- Detalles relativos a la vivienda.

VI.- Notas sobre los efectos de los sismos.

VII.- Información sobre propiedades.

I.- En relación a la ubicación exacta de la vivienda, el documento requería de los siguientes datos:

- 1.- Delegación.- Para este efecto debo señalar que en 1985 - las tres delegaciones políticas que quedaron definitivamente incluidas dentro del Decreto Expropiatorio, fueron: Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero y Venustiano Carranza.
- 2.- Colonia.- Esta debía de estar dentro del perímetro de -- las tres delegaciones políticas indicadas.
- 3.- Código Postal.
- 4.- Calle y Número.

Todas estas notas iban a permitir posteriormente al Organismo Renovación Habitacional Popular, conocer:

- a). Si una vivienda estaba o no ocupada al momento de ocurrir los sismos y
- b). En caso afirmativo conocer el nombre del jefe de familia que tuvo la posesión material de la morada en las fechas 19 y 20 de septiembre de 1985. Esta situación tuvo particular importancia, pues cuando el Organismo indicado, - inició sus labores, se enfrentó a los siguientes problemas:

Muchas personas titulares de contratos de arrendamiento, pretendieron que se les reconociera como beneficiarios del Programa, no obstante que:

- 1a. La vivienda la tenían subarrendada.
- 2a. Habían cedido la posesión de la morada a algún familiar.

En ambos casos, documentalmente podían probar que eran titulares de una vivienda, pero no podían (no pudieron) demostrar que la ocupaban al momento de ocurrir los terremotos, por lo que el criterio del Organismo, fue que el carácter de beneficiario, se le debía de otorgar a quienes realmente habitaban las viviendas y tenían necesidad de ellas, no obstante no poseer la titularidad del contrato de arrendamiento.

II. Del segundo punto del contenido de la Cédula de Identificación Inicial que se compone por los datos personales del Jefe de Familia y de los integrantes de ésta. Es preciso destacar que esta parte se integró por los siguientes aspectos:

1. Persona que proporciona los datos. Esta nota tiene dos referencias:
 - a. En muchos casos el jefe de familia se encontraba ausente, en el momento de ser practicado el censo.
 - b. En otros había abandonado la vivienda, al haberse venido abajo, o estar la misma en pésimas condiciones.
- 2.- Jefe de familia u otra y parentesco.- Esta referencia,-

tenía la finalidad de conocer quienes ocupaban las viviendas y cual era el objetivo de dicha ocupación, en muchos casos se observó que en no pocas moradas, se llevaban a cabo actividades que atentaban contra el derecho, la moral y las buenas costumbres.

- 3.- Edad.- Este dato permitió conocer la longevidad en promedio de los jefes de familia, dando a saber si se trataba de personas jóvenes, maduras o ancianas. A través de este conocimiento se pudo prever el comportamiento que a futuro podrían tener estas personas en cuanto a sus obligaciones.
- 4.- Sexo.- Tuvo como finalidad conocer si los jefes de los núcleos, eran mujeres u hombres.
- 5.- Registro Federal de Causantes.- Tenía éste un fin especial, pues de esta manera se pudo tener una idea si la gente que habitaba en esas áreas tenía o no actividades lucrativas (de una manera general).
- 6.- Procedencia.- Con este dato se logró conocer el origen de estas personas, aunque de antemano, se sabía que en su gran mayoría eran originarias del interior del país.
- 7.- Estado Civil.- Sirvió esta nota, para conocer también -- las características familiares de la comunidad en cuanto a este aspecto, y a través de estos datos, se buscó que verdaderamente fueran familias las que resultaran favorecidas con las medidas tomadas por el Gobierno Federal.

8.- Personas que habitan o habitaban regularmente la vivienda (número).- A través de ello se pudo conocer cuantas personas se alojaban en las viviendas, percatándose así del terrible hacinamiento en que vivían miles de personas.

9.- Por último la Cédula de Identificación Inicial, contenía una lista con los siguientes datos: Nombre; parentesco; edad, sexo; ocupación; prestaciones y estado físico. Es tos datos permitieron a las autoridades conocer las características familiares de quienes habitaban las viviendas.

III.-Referencias laborales del jefe de familia.- Este a su vez estuvo integrado por los siguientes datos:

- 1.- Ingresos mensuales del jefe de familia.
- 2.- Otros ingresos familiares.
- 3.- Total mensual.

A través de los tres datos arriba citados se conoció el monto de los ingresos familiares y luego en base a ellos se establecieron las cantidades que podrían pagar los beneficiarios. - Estos detalles tuvieron una particularidad significativa, - - pues también a través de ellos se conoció el número de personas que carecían de ingresos menores al salario mínimo o en el peor de los casos vivían de la caridad pública. A través de estas referencias y de los estudios socio-económicos que -

luego habfan de practicarse el Organismo determinó las cantidades que habrían de solicitarse a fondos especiales para cubrir a estas personas.

4.- Ocupación.

5.- Empresa donde trabaja.

6.- Tipo de empleo: planta; confianza; eventual.

7.- Antigüedad.

8.- Prestaciones: salud; vivienda; otras.

A través de los cinco datos precedentes, se pudo conocer las peculiaridades de las actividades económicas a las que se dedicaban esas grandes masas ciudadanas. Asimismo se conoció - que muchas personas no trabajaban en ninguna empresa o institución y que en la gran mayoría de los casos (que no en todos) carecían de reconocimiento de antigüedad, o antigüedad - misma y finalmente no tenían ningún tipo de prestación como - las indicadas de salud, vivienda y otras.

9.- La vivienda es: rentada; propia; prestada. A través de esta nota, se pudo conocer que la mayoría de personas habitantes de estas zonas, vivían en viviendas rentadas o aun peor, vivían varias familias en calidad de "arrimados", en esas minúsculas habitaciones, generando con - ello graves problemas de promiscuidad, hacinamiento e insalubridad.

10.- Renta Mensual.- Esta nota permitió conocer que en muchos casos los inquilinos pagaban cifras inferiores a --

\$ 500.00 pesos anuales, sobre todo en aquellos denominados de "renta congelada".

11.- Años de residir ahí. Este detalle dio a conocer como muchas personas ocupaban sus viviendas desde hacía muchos años y que inclusive se habían transmitido por generaciones.

IV.- Aspecto de identificación por los vecinos.- Comprendió una sola nota consistente en lo siguiente:

Nombre y dirección de dos personas que puedan dar fe que habitaban la vivienda.- Este antecedente tuvo la finalidad de - - acreditar mediante el testimonio vecinal que las personas residían verdaderamente en las viviendas en cuestión.

V.- Detalles relativos a la vivienda.- Mediante estos antecedentes, se buscó conocer de una primera fuente de información, como habían quedado las viviendas luego de los sismos y asimismo, las características físicas que tenían las viviendas antes de los temblores, mediante el análisis de los siguientes datos:

1.- De la vivienda: Derrumbada; dañada inhabitable; deteriorada; regulares condiciones.

Como ya ha quedado asentado los efectos de los terremotos en las moradas fueron los siguientes:

a). Muchos inmuebles se vinieron abajo totalmente.

- b). Otras construcciones, aunque no se cayeron, ya no fue posible volver a habitarlas.
 - c). Un tercer caso, fue el de aquellas que aunque resultaron dañadas, pudieron continuar siendo habitadas.
 - d). Regulares condiciones. El cuarto caso, fue aquel en donde resintiéndose las construcciones daños, éstos fueron mínimos y no impedían la ocupación de la vivienda.
- 2.- Superficie de la vivienda.- Las viviendas que luego fueron expropiadas, tuvieron diversas dimensiones, pero en términos generales tenían un promedio de veintidós metros cuadrados.
- 3.- Total de cuartos.- Esta cifra también varió en cada caso, pero cabe señalar, que en infinidad de situaciones sólo tenían un cuarto de los denominados comúnmente "redondos", el cual utilizaban para dormir, para preparar sus alimentos y demás labores propias de la casa.
- 4.- Cuartos usados para dormir.- Aunque también en este caso la cifra tuvo variación, casi en todas las situaciones no excedió de dos o bien se dio la situación señalada en el párrafo ut supra.
- 5.- Tapanco.- En muchos casos sobre todo en aquellos en donde las construcciones eran antiguas y altas, muchas familias con la finalidad de multiplicar en lo posible su espacio, construyeron superficies altas falsas.

- 6.- Servicios.- Luz; agua; drenaje.- En este aspecto casi en todos los casos, salvo situación de excepción no contaban con servicio de energía eléctrica; en cuanto al agua, el servicio era común para todos los inquilinos, pues carecían de servicios interiores propios, tales como sanitario. En cuanto al aspecto del drenaje, éste tuvo la siguiente característica: si había esa subvención para los inmuebles en lo general, no así para las viviendas en lo particular, dado que reiterando lo señalado, los inquilinos no poseían sanitario integrado a cada morada.
- 7.- Baño.- Común; familiar.- En promedio existía un sanitario por cada once familias (que no baño con regadera integrada) este dato fue pronunciado por el Licenciado Manuel -- Aguilera Gómez en un discurso pronunciado el día 31 de -- marzo de 1987.
- 8.- Cocina: independiente; integrada a los cuartos. En este aspecto, en el discurso señalado ut supra, se citó que el 29% de las familias compartían cocina, el resto si lo tenían incorporado, aun dentro de sus propios cuartos "redondos".
- 9.- Sala.- En cuanto a este dato, cabe señalar que sólo en -- verdaderos casos de excepción tenían esta habitación, que no en la inmensa mayoría.

VI.-Notas sobre los efectos de los sismos.- Este dato se inte

gró por los siguientes aspectos:

1.- La familia se encuentra sin ingresos por:

- a) Falleció el jefe de familia;
- b) Pérdida de empleo;
- c) Otra.

En 1985 entre los múltiples efectos que se produjeron en la población, fueron los siguientes:

- 10. El número de muertos fue muy elevado y entre ellos muchos jefes de familia perdieron la vida.
- 20. Múltiples negocios de las especies más variadas se vinieron abajo, trayendo como consecuencia la pérdida de esas fuentes de trabajo.
- 30. Hubo otra situación, y ésta fue la de los desaparecidos y heridos, situación que también ocasionó graves trastornos a las familias.

2:- Donde se alojan actualmente:

- a) Albergue.
- b) Campamento.

En 1985 luego de sucedidos los hechos naturales multicitados, y al venirse abajo innumerables inmuebles o bien quedar inhabitables, las familias que los ocupaban tuvieron que ir a vivir a cualquiera de los dos tipos de alojamiento provisional-arriba anotados, éstos fueron proporcionados por el propio go

bierno federal o por instituciones particulares.

c) Con familiares o amigos.- El hecho era estar en un sitio que representara y proporcionara seguridad.

d) Hubo un cuarto caso, y es aquel de las personas que se -- quedaron a vivir en sus viviendas, dado que no representaban riesgo de derrumbe o mejor aun, los daños que habían sufrido eran mínimos, por lo que se podía continuar habitándolos sin riesgo.

3.- Ubicación.- Este dato, no en todos los casos fue posible cubrirlo, pues al salir huyendo materialmente de las zonas dañadas por los sismos, la gente no pensaba en otra cosa que no fuera su seguridad y la de sus familiares.

4.- Perdió sus muebles.- Sí, no. Tal como ya he comentado - en este estudio, hubo muchas personas que perdieron todo, familiares, fuente de trabajo y hasta sus muebles.

5.- Donde los tiene.

a) En la vivienda.- Cuando la gente no tuvo necesidad de salir de sus moradas, conservó consigo su menaje.

b) Donde se aloja.- En otros casos y cuando las circunstancias se los permitieron, se llevaron consigo sus muebles.

c) En esta situación y cuando se pudo, trasladaron su mobiliario a otros lugares, ya sea a casa de familiares, con amigos o con personas que permitieron en aquellos momentos la guarda momentánea de esos elementos.

6.- Es propietario de algún inmueble.- En 1985, no sólo fueron inquilinos los que perdieron sus viviendas, sino que se dio la situación de que muchos propietarios que vivían en los inmuebles que fueron luego expropiados.

Dentro del análisis de la Cédula de Identificación Inicial se plantean dos cuestiones:

- a) Tipo.- Este como está mencionado ut supra, era de carácter comunitario o vecinal, no privado, no unifamiliar.
- b) Ubicación.- En muchos casos fue posible conocer este dato, en otros no, y no se conoció cuando se vinieron abajo las viviendas o las mismas tuvieron que ser desalojadas totalmente y se desconoció la ubicación de los propietarios.

Es importante recalcar que todos estos datos fueron ampliados y mejor integrados, cuando las trabajadoras sociales del Organismo Renovación Habitacional Popular, llevaron a cabo estudios socio-económicos entre todas las personas que integraron la comunidad de beneficiarios del instituto mencionado. Sin embargo también es importante destacar que el valor de la Cédula de Identificación Inicial, fue inmenso pues cuando fue elaborada no existía una actitud negativa o mal intencionada por parte de las personas que proporcionaban los datos, porque no se conocían las medidas que luego vendrían, en el sentido, tanto de la expropiación, como de la creación de la persona moral para la reconstrucción de las viviendas afectadas.

CAPÍTULO V

NATURALEZA JURIDICA DE LAS RESTRICCIONES IMPUESTAS AL CONTRATO DE REFERENCIA

- A. OBLIGACIÓN DE NO ENAJENAR
- B. OBLIGACIÓN DE NO TRASPASAR
- C. OBLIGACIÓN DE NO HIPOTECAR
- D. OBLIGACIÓN DE NO ARRENDAR
- E. LEGALIDAD O ILEGALIDAD DE TALES
RESTRICCIONES.

NATURALEZA JURÍDICA DE LAS RESTRICCIONES IMPUESTAS AL CONTRATO DE REFERENCIA

"Consideramos en nuestro antiguo derecho y por los redactores del Código Civil como constitutivos del objeto esencial del Derecho de Propiedad, los bienes inmuebles han sido rodeados de una protección jurídica muy particular; por ello, las transmisiones de bienes inmuebles, han dado lugar a un conjunto de reglas que son especiales para ellos. Estas reglas se destinan sobre todo a asegurar la estabilidad del Derecho de Propiedad, bien sea defendiendo al vendedor contra la presión de la mala suerte, organizando la rescisión por lesión, sea garantizando al adquirente contra la resolución retroactiva por la estricta limitación del derecho de resolución cuando el bien se halla en poder del vendedor, sea rodeando a las ventas públicas de bienes inmuebles de formalidades y de garantías imponentes, sea reglamentando el funcionamiento de la garantía por defecto de la cabida". (58)

En efecto a través del tiempo, una de las mayores preocupaciones que ha tenido el ser humano en lo general y en forma particular aquellos que se dedican al estudio del derecho, es a velar porque el hombre tenga seguridad respecto de "sus pro-

58. Marcel Planiol y Jorge Ripert, Tratado Práctico de Derecho Civil -- Francés, Tomo X, los Contratos Civiles Primera Parte 1946, Cultural, S.A., Habana, pág. 244.

piedades", así tenemos que desde la antigüedad se han ido - - creando normas que tienden precisamente a que el individuo es té protegido en cuanto y por cuanto a todo aquello de lo que es dueño, así como de la forma en que va a estar respaldado - y amparado al momento en que compra un bien, así como del modo en que va a tener que actuar y responder cuando adquiere - "algo".

En este orden de ideas nuestro país tal y como ha quedado - - asentado en este trabajo en 1985 el Distrito Federal enfrentó a varios sucesos de carácter extraordinario, pues primero padecimos la experiencia extraordinaria de los temblores del -- año citado, luego la medida tomada por el Gobierno Federal de expropiar todos aquellos inmuebles que habían sido afectados por los sismos y a continuación la reconstrucción de las viviendas, cada caso de nuestras autoridades fue cuidado, la in tención era de verdad beneficiar a aquellas grandes masas de ciudadanos que durante generaciones habían sido olvidados y - ante el abandono, ellos mismos habían sido generadores de muchos problemas, pues tal y como ha sido narrado y detallado - en este trabajo, fue necesaria la utilización de los instrumentos jurídicos a fin de que con la medida tomada se alcanza ran los objetivos trazados.

Dentro de este marco de ideas se buscó que las personas beneficiarias del Programa, realmente ocuparan las viviendas concedidas, se trató de evitar con ellas acciones especulativas-

y lucrativas que dieran al traste con la intención de la medida, de tal manera que cuando elabora el contrato de compraventa por medio del cual los beneficiarios del Programa de Renovación Habitacional Popular iban a dejar de ser "inquilinos" para convertirse en "propietarios" era necesaria la imposición de medidas de carácter jurídico a fin de evitar las acciones negativas indicadas en este mismo párrafo, y éstas son las que se enmarcan dentro de la cláusula sexta del referido documento y cuyo contenido se encuentra transcrito dentro del capítulo tercero de este trabajo de tesis. El contenido de dicha disposición va íntimamente ligado a lo que comprende la Escritura Pública que en uno de sus apartados establece:

CUARTA. La "COMPRADORA", se obliga a destinar el inmueble -- que adquiere para casa-habitación y ocuparlo personalmente -- con su familia. Mientras no esté totalmente pagado el precio de venta, no podrá gravar, vender, arrendar o conceder a terceros su uso o disfrute por cualquier título o variar su destino, no modificar su forma o estructura sin autorización previa y por escrito de la "VENDEDORA".

Pues bien para estudiar las obligaciones contraídas por los beneficiarios-compradores, es necesario que nos adentremos en las características del Contrato de Compraventa, y dentro del marco de estudio indicado se puede observar lo siguiente:

Nuestro Código Civil, no menciona en su texto todas las clases de contrato que existen y sólo cita algunas "modalidades"

de ellos, y así tenemos que el capítulo relativo se denomina: "De algunas modalidades del Contrato de Compraventa", de tal manera es esto, porque los que hicieron nuestras leyes no pretendieron cubrir todos los extremos que pudieran existir, ante todo existe respeto a la voluntad personal y aun individual, así de esta forma se concede a las partes intervinientes en un pacto el derecho de estipular cualquier otra modalidad que se pudiera dar, en ese tenor la legislación sólo enmarca las consideradas básicas. Dentro de estas formas, una de las más importantes es la denominada:

"Compraventa con Reserva de Dominio.- La venta con reserva de dominio, como su nombre lo indica, está supeditada a una condición suspensiva consistente en que la propiedad de la cosa no se transferirá a la compradora, sino hasta que se realice un acontecimiento futuro e incierto que consiste según el Código Civil generalmente en el pago posterior del precio. Es acontecimiento futuro, ya que se concede un plazo para pagar...". (59)

La opinión de dicho autor, desde el enfoque del documento que se analiza resulta lo siguiente.

El comprador inmediatamente que adquiere no puede disponer libremente del objeto de la compraventa, porque si bien es cierto que la cosa le ha sido entregada, igualmente es afirmativo

59. Rafael Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano, Tomo Sexto, Contratos, Volumen I, Editorial Porrúa, S. A., México, 1981, 4a. Edición, pág. 359.

que no se le ha transferido el dominio para poder disponer libremente de las pertenencias, y tal hecho sucederá hasta que cumpla con las obligaciones adquiridas que en el caso que nos ocupará será el de terminar de saldar o cubrir totalmente el precio pactado.

Así tenemos que el Organismo Renovación Habitacional Popular, dadas las características de los problemas que vivió nuestra ciudad, no era posible que las viviendas que tal institución otorgó, fueran entregadas hasta que pagaran un enganche y menos aún la totalidad del precio acordado, las habitaciones -- les fueron entregadas en forma inmediata sin necesidad de dar cantidad alguna como anticipo, pero a cambio y aunque el contrato en cuestión en ningún momento utiliza la expresión "con reserva de dominio", esto se entiende, pues del análisis de la cláusula que se ha estudiado se comprende que el Organismo indicado no transmitió la libre disponibilidad del bien, esto es se reservó la transmisión de la propiedad.

A este respecto existen otras opiniones que considero merecen ser estudiadas, tales como:

"Venta con Reserva de Dominio.- Esta es otra de las modalidades reglamentadas por nuestro Código Civil, a ella se refiere el artículo 2312 que dispone: "puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida, hasta que su precio haya sido pagado..." (60)

60. Dr. Francisco Lozano Noriega, Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos, obra editada por la Asociación Nacional de Notariado Mexicano, A. C., México 1982, 3a. Edición, pág. 207.

En la opinión precedente se utiliza el término "otra", esto es, tal y como ya fue estudiado en este trabajo, la ley no ha establecido un número determinado de modalidades, la cifra de éstas es indeterminada y señala el contenido del artículo - - 2313 del Código Civil en el sentido de que la ley acepta que el vendedor conserve la libre disponibilidad del objeto, en tanto su valor haya sido cubierto.

Esta modalidad evitó o controló de alguna manera la libre especulación con las viviendas otorgadas por Renovación Habitacional Popular, esto es, el Organismo en tanto las personas - beneficiarias-adquirentes no cubrieran la totalidad del precio pactado, podía en un momento dado dar por rescindido el contrato de compraventa, en el caso de que algún comprador ce diera su habitación por cualquiera de los títulos indicados.

Tal modalidad también tiene un límite, esto es cuando la cantidad pactada por el bien ha sido terminada de cubrir entonces si el adquirente puede disponer libremente del objeto adquirido.

Pero además el Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio, tiene una función de tipo económico consistente en solucionar la venta en beneficio de personas que no pueden cubrir una adquisición en un solo desembolso, sino que éste lo tienen que realizar a través de parcialidades, pero asimismo les da oportunidad a que de inmediato puedan gozar del bien adquirido, - aunque con la restricción supracitada de que no pueden dispo-

ner libremente de la cosa, hasta que terminen de pagar su pre cio.

Por lo que se refiere al comprador, la operación con reserva de dominio le permite alcanzar una de las características comunes de la propiedad (el goce), aun cuando no haya pagado la cantidad del bien, en tanto que con este tipo de convenio ope ra como condición suspensiva, el vendedor tiene la facultad - de ordenar, o sea la otra característica de la propiedad, sólo lo que en este caso para hacerse valer será cuando el adqui- rente no cumpla en forma reiterada con su obligación.

Ahora bien para mejor comprensión, es importante señalar que este tipo de contrato tiene dos características que son:

a) Para que este tipo de venta surta plenos efectos frente a terceros, debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, cuando se trate de bienes inmuebles y que es el caso que nos ocupa, esta situación está consagrada en el artículo 2312 del Código Civil.

b) Por otra parte el artículo 2312 del Ordenamiento indicado, establece lo siguiente: "el vendedor a que se refiere el artículo anterior, mientras no se venza el plazo para pagar el precio, no podrá enajenar la cosa vendida con reserva de propiedad. Esta limitación de dominio se anotará en la parte co rrespondiente. Este artículo establece una limitación también para el vendedor, pues éste no podrá vender el bien hasta en tanto no haya transcurrido el plazo para el pago del --

precio, de esta manera se discurre que la modalidad no sólo establece obligaciones a cargo del comprador, sino también para el vendedor, al cual de esta manera se le restringe el jus abutendi, dentro de tal marco, en caso de que el negociante incurra en la violación a dicho precepto, la venta está afectada de nulidad absoluta, esta prohibición para que surta plenos efectos debe hacerse constar mediante una inscripción de propiedad. El que se cubra tal requisito es vital, pues si no se llena, el tercero que la adquiere, no producirá los efectos de nulidad. La inscripción es de señalarse debe hacerse constar mediante anotación marginal. Por lo que una vez cubierta tal condición producirá efectos plenos frente a cualquier persona.

Cabe hacer el señalamiento respecto a que el contrato que se estudia por sus características también se encuadra dentro del contexto de la modalidad de VENTA EN ABONOS.- Esta transmite el mando del bien. Esta forma y la venta con reserva de dominio puede decirse que van ligadas. En esta última citada puede establecerse que la totalidad del valor se pagará en una cierta fecha y que el dominio no se transmitirá, sino hasta que se pague totalmente la cantidad acordada.

Ahora bien, desde el punto de vista de la efectividad de la carga es más conveniente la reserva de dominio, porque de esta forma se impone al adquirente obligaciones de orden civil y penal, si dispone del bien, y en tal caso el vendedor tiene

para sí su acción reivindicatoria expedita en contra del poseedor, en tanto que en el apartado rescisorio en los negocios que se lleven a cabo en pagos diferidos, no impone obligación penal al adquirente que legítimamente puede disponer del bien que ya le pertenece.

En cuanto a los efectos desde el punto de vista civil, tanto en la compraventa en abonos, cuando se lleva a cabo la acción rescisoria, como en la compraventa con reserva de dominio, el vendedor puede recuperar el bien de terceros y tiene a su vez la obligación de devolver lo que haya recibido como pago y -- aun más también intereses.

A este respecto considero oportuno recalcar la importancia de la cláusula séptima del contrato objeto del presente análisis y que dentro de su contenido se refiere a los siguientes artículos del Código Civil:

Artículo 2310.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

I.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiera adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

II.- Si se trata de bienes muebles que sean susceptibles de -

identificarse de manera indubitable podrá también pactarse la cláusula rescisoria, de que habla contra terceros si se inscribió en el Registro Público.

III.- Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio, pero esa cláusula no producirá efectos contra tercero de buena fe que hubiera adquirido los bienes a que esta fracción se refiere.

Artículo 2311.- Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieran hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, -- también fijada por los mismos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.

El comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.

Las convenciones que impongan al comprador, obligaciones más onerosas que las expresadas serán nulas.

a. Obligación de no Enajenar

Como consecuencia de todo lo que se haya visto y estudiado en el presente capítulo, se impusieron al comprador diversas -- obligaciones por medio de las cuales se restringía la conduc-

ta del adquirente, respecto a la que se estudia tenemos la siguiente opinión:

"Mientras el comprador no cumpla con la obligación de pagar - el precio de la cosa, si a su cumplimiento se sujetó la traslación del dominio, el vendedor continuará siendo el propietario de la misma y para evitar que pueda realizar actos de disposición respecto de ella, expresamente el artículo 2313 del Código Civil le impide que pueda enajenarla y por lo tanto hipotecarla, conforme a lo dispuesto por el artículo 2096 que - establece solo puede hipotecar el que puede enajenar y sólo - pueden ser gravados los bienes que pueden ser enajenados. Para que surta efectos contra terceros esta prohibición de enajenar, debe inscribirse el pacto con reserva de dominio en el Registro Público de la Propiedad; y si no es posible hacerlo, porque los bienes con la reserva no pueden inscribirse, por - no ser identificables, la reserva de dominio no surtirá efectos contra terceros de buena fe".⁽⁶¹⁾

Dentro de este orden de ideas el contenido del artículo 2312- del Código Civil es el siguiente:

El vendedor a que se refiere el artículo anterior, mientras - no se venza el plazo para pagar el precio, no podrá enajenar la cosa vendida con reserva de propiedad. Esta limitación de dominio se anotará en la parte correspondiente.

61. Miguel Angel Zamora y Valencia. Los Contratos Traslaticos de Dominio, Capítulo VI. El Contrato de Compraventa. Editorial Porrúa, -- México, 1981, 1a. Edición, pág. 97.

El precepto ut supra ya lo he comentado en el sentido de que proporciona seguridad jurídica a las dos partes que intervienen en el contrato, mientras dure el plazo que éste tiene para pagar el vendedor no puede disponer libremente del bien, - pues incurriría en responsabilidad.

Ahora bien y a mayor abundamiento tenemos el contenido del siguiente precepto:

Artículo 2906.- Sólo puede hipotecar el que puede enajenar, y solamente pueden ser hipotecados los bienes que pueden ser -- enajenados.

Tal ordenamiento nos permite comprender la intención del legislador, en el sentido de que para poder realizar todas las acciones que puede llevar a cabo el dueño de un bien, necesita precisamente ser eso "dueño" y no sólo ser aquella persona que está pagando aun por el precio del objeto que adquirió.

En el caso concreto que nos ocupa, toda vez que los beneficiarios adquirentes iban a pagar por su vivienda en un lapso de tiempo que abarcaba varios años, durante todo ese tiempo no iban a poder realizar acciones de propietario y una de ellas era precisamente la de no poder vender, abundando mas en el presente tema, en el propio Código Civil se establece lo siguiente:

Artículo 2269.- Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad.

El contenido de tal precepto es obvio, aunque entre los estu-

diosos del derecho establecen que no es posible aceptar plenamente tal principio, pues existen los representantes, las personas que mediante un poder especial de dominio pueden llevar a cabo acciones de venta de los bienes de su representado. -- Por mi parte considero que este artículo se aplica exactamente al contrato que se analiza ya que ese mismo precepto le -- marca un "alto" a la conducta de los beneficiarios-compradores, al señalarles "sólo se puede vender aquello de lo que se es dueño" y en este caso toda vez que mientras no terminen de pagar no son propietarios, no pueden entonces enajenar su vivienda. Así de esta manera se limitó la actuación de los compradores de las moradas que vendió el Organismo Renovación Habitacional Popular.

Finalmente el artículo 2270 del ordenamiento legal citado, establece lo siguiente: La venta de cosa ajena es nula, y el -- vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe.

A través del precepto arriba citado se encuentran establecidas sanciones para aquella persona que actuando de mala fe, -- venda algo que le es ajeno, en esta parte me permitiría yo -- agregar la expresión "de lo que no es enteramente dueño", por que en el caso de las viviendas que vendió el Organismo citado, a través del Certificado Personal de Derechos, se les concedió la oportunidad de adquirir en propiedad una vivienda, -- luego a través del Contrato de Compraventa se les concedió la

titularidad, pero la propiedad de su habitación la iban a adquirir en forma definitiva hasta que terminaran de pagar el precio pactado, por eso en el ordenamiento legal citado se reforzaba la tesis de que si ellos vendían algo que no era de su entera propiedad, entonces debían de responder por los daños y perjuicios que les causaran a los adquirentes de buena fe, aunque es importante destacar el hecho de que tanto en el contrato de compraventa, como en la escritura se establecían las restricciones que tenían tales documentos, por lo que en forma definitiva los beneficiarios-compradores que vendiesen la morada que habían adquirido, eran vendedores de mala fe y por lo tanto y por ese hecho se hacían acreedores a las sanciones que establece el título legal que aquí se ha estudiado.

b. Obligación de no Traspasar

La palabra traspasar significa la renuncia o cesión de un derecho o dominio en provecho o beneficio de otra persona. También es utilizada como sinónimo de transferir, respecto a esta palabra tenemos el siguiente significado.

"Transferir.- Ceder, pasar o renunciar en otro el derecho o dominio que se tiene en alguna cosa, haciéndolo dueño de ella". (62)

Partiendo de la base de las definiciones que cito, las vivien

62. Antonio de J. Lozano, ob. cit. pág. 1128.

das que vendió el Organismo supracitado a sus beneficiarios--compradores, éstas en tanto no fueran liquidadas o terminadas de pagar no podían ser objeto de transacciones y teniendo como punto de partida el traspaso en la forma como se ha visto, tenemos que tales moradas no podían ser objeto de permutas y de comodatos.

Respecto al primero de los casos señalados, esto es de la permuta, el artículo 2327 del Código Civil establece lo siguiente: La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra. Se observará en su caso lo dispuesto en el artículo 2250.

La permuta tiene su antecedente histórico en el trueque, esta acción es a su vez una referencia pasada de la compraventa. - En este orden de ideas la permuta es el intercambio de una cosa a cambio de otra, a diferencia de la compraventa en la que se recibe dinero a cambio de un bien.

La permuta al igual que la compraventa es un contrato consensual, pues en éste también existen derechos y obligaciones para los que intervienen en su celebración. En otro aspecto si una de las partes no puede disponer legítimamente lo que ofreció o inclusive entregó, no podrá transferirla en propiedad, - por lo que tal persona estará incurriendo en incumplimiento - respecto de su obligación y el afectado podrá reclamar por -- los daños y perjuicios ocasionados.

También en la permuta opera la evicción y en tal sentido se pronuncia el siguiente precepto del Código Civil.

Artículo 2329.- El permutante que sufra evicción de la cosa que recibió en cambio, podrá reivindicar lo que dió, si se halla aún en poder del otro permutante o exigir su valor o el valor de la cosa que se le hubiere dado en cambio, con el pago de daños y perjuicios.

Los artículos que se han analizado y en relación al tema que se estudia tienen un profundo significado, dado que en el Contrato de Compraventa y en la Escritura otorgada a los beneficiarios del programa, no se hizo uso textual de la expresión "los beneficiarios no podrán permutar sus viviendas obtenidas", sin embargo si se impuso la obligación de no traspasar, pero aun más, en caso de que un beneficiario traspasara o cediera su vivienda a través de la figura jurídica de la "permuta", la persona que lo hiciera se iba a tener que enfrentar a las sanciones que establece el Código Civil respecto a la evicción, esto, sin menoscabo de las penas contenidas en los mismos documentos mencionados en este mismo párrafo, consistentes en el pago en forma inmediata y en una sola exhibición.

Otra de las figuras que encuadran dentro del traspaso, es la del COMODATO, respecto a esta importante forma jurídica el Código Civil se refiere de la siguiente manera:

Artículo 2497.- El comodato es un contrato por el cual uno de

los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible y el otro contrae la obligación de restituirla individualmente.

Las características de este contrato son las siguientes: Gratuito, porque el otorgante no va a obtener un lucro por la cesión o traspaso del bien; Consensual, porque se perfecciona cuando las partes se ponen de acuerdo en cuanto al contenido del mismo; bilateral, porque implica la relación de dos personas que son el comodante y el comodatario y traslativo de una cosa no fungible, en muchos casos lo que se traspasa o se da en comodato es un inmueble. Ahora que si bien es cierto que en esta figura no se transfiere el dominio del bien a diferencia de la compraventa y de la permuta, el hecho de hacer un contrato de esta naturaleza implicaba para el beneficiario, el no uso personal de su vivienda y por lo mismo una doble -- violación al contrato de compraventa, porque por una parte en el documento en cuestión se obligaba a no ceder su habitación mediante la figura que se analiza y por la otra había violación porque debía ser el mismo favorecido en compañía de su familia quien habitara la morada otorgada. Finalmente cabe señalar que a través de tales restricciones se luchó porque los inmuebles de referencia no fueran objeto de especulación.

c. Obligación de no Hipotecar

Esta obligación ya fué estudiada conjuntamente con la obligación de no vender, sin embargo y para mayor abundamiento de este tema en la antigüedad la hipoteca se daba siempre sobre bienes inmuebles, esto se desprende de la interpretación que se hace a códigos precedentes. Actualmente la hipoteca no necesariamente se debe dar sobre dichos muebles, aunque de hecho si se sigue dando esa práctica, esto de acuerdo al análisis del artículo 2893 del Código Civil.

En este sentido y para mayor entendimiento es prudente citar el contenido del texto legal invocado:

Artículo 2893.- La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.

Desde el punto de vista del documento que se analiza mediante esta restricción se trató de evitar que la vivienda otorgada a los beneficiarios adquirentes, mediante alguna argucia jurídica impusiera a su habitación tal carga y luego al manifestar su insolvencia para cumplir alguna obligación contraída, el acreedor hiciera efectivo dicho tributo con la morada. Esta restricción como todas las que aquí estudio, iban a operar en tanto el comprador no terminase de pagar el precio del - -

bien adquirido, pues una vez cumplida su obligación va a poder disponer libremente de ella y entonces si podrán realizar con el objeto del beneficio todas las acciones que al efecto le permita la ley, tales como las citadas y además donaciones, transmisiones hereditarias y aquellas que no atenten contra el derecho, la moral y las buenas costumbres.

d. Obligación de no Arrendar

Esta es otra de las obligaciones concretamente impuestas a -- los beneficiarios-adquirentes del Programa de Renovación Habitacional Popular. El arrendamiento es una de las principales figuras de nuestro Código Civil, el cual está comprendido en los siguientes preceptos:

Artículo 2398.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

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 la industria.

El arrendamiento de acuerdo a este último precepto tiene las siguientes características:

a) Es principal, pues tiene un objetivo exclusivo.

- b) Es bilateral, pues se establecen cargas mutuas entre el arrendador y el arrendatario.
- c) Es conmutativo, en virtud de que en el instante en que se celebra el contrato, las obligaciones son evidentes.
- d) Es transitorio, pues la transferencia o cesión que se lleva a cabo sólo es por tiempo determinado.
- e) Es de tracto-sucesivo, en virtud de que las prestaciones y cargas que se establecen se van produciendo sucesivamente mientras dure el contrato.

Este contrato es diferente a la compraventa por lo siguiente: En el arrendamiento la transferencia se hace en forma temporal, en tanto que en la compraventa la transmisión del bien se hace en forma definitiva.

En el aspecto del precio en la compraventa sólo se fija una cantidad para hacer la operación, en tanto que en el arrendamiento se pueden establecer aumentos en forma periódica y en tanto dure la vigencia del mismo.

Artículo 2399 del Código Civil.- La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada.

Si se hubiera permitido que en forma inmediata a la celebración del contrato de compraventa, los beneficiarios-compradores rentaran libremente las viviendas que el Organismo Renova

ción Habitacional Popular les había otorgado, se hubiera contravenido en forma absoluta la finalidad para la cual fueron hechas y que era la de satisfacer las necesidades de vivienda generadas luego de haberse producido los sismos de ese histórico año de 1985, entonces el objetivo no era hacer habitación para que los beneficiarios-adquirentes obtuvieran ganancias, sino estrictamente para que ellos las habitaran en compañía de sus familiares.

En este orden de ideas tenemos el contenido del siguiente artículo del Código Civil:

Artículo 2400.- Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

De acuerdo al artículo arriba citado se establece cuales son los bienes que pueden darse en arrendamiento y de acuerdo a las características del mismo, las viviendas hechas y/o rehabilitadas y otorgadas por el Organismo indicado, pudieron ser objeto de arrendamiento, sin embargo enfrente de tal precepto, existe el principio que señala que las partes pueden pactar todo aquello que consideren pertinente, siempre y cuando no atente contra el derecho, la moral y las buenas costumbres, por lo que el pacto celebrado entre el instituto supracitado y sus beneficiarios lo considero correcto y justo. Para integrar la presente idea me remito al contenido del siguiente --

artículo del Código Civil.

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

A través del precepto indicado se concede un derecho a aquellas personas que no son dueñas de un bien para que puedan -- darlo en arrendamiento, cabe señalar que el mismo artículo establece "si tiene facultad para celebrar ese contrato", en el caso que nos ocupa los beneficiarios-compradores a través del contrato de compraventa y aun más de la escritura, dicha aptitud les fué restringida, dicho de otra manera, les fué coartada en forma total, no están autorizados para celebrarlo, en tanto no terminen de pagar, pues una vez que se dé esta circunstancia quedan en absoluta libertad para poder hacer con sus bienes lo que deseen.

e. Legalidad o Ilegalidad de Tales Restricciones

En el presente capítulo se han estudiado las restricciones impuestas al Contrato de Compraventa objeto de la presente tesis, éstas como ya se ha analizado, tuvieron finalidades específicas y concretas, ya que por medio de ellas se iba a alcanzar el espíritu de la expropiación y que fué el de acabar en la medida que fuera posible con los problemas de habitación - que desde hace más de cuarenta años ha padecido nuestra ciudad.

Por lo que hace a las prohibiciones o restricciones impuestas a los beneficiarios-adquirentes, aunque ya se estudiaron en forma particular, es conveniente ampliar dicho análisis para poder establecer la legalidad o ilegalidad de tales limitaciones.

La restricción más importante que he considerado en este trabajo, es la relativa a que los beneficiarios-adquirentes no podían vender, en este orden de ideas tenemos que tal y como es analizada esta cuestión a la luz del artículo 2269 del Código Civil, en el sentido de que ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad. A la luz de tal precepto y tomando en consideración que la operación de compraventa de las viviendas no fue al contado, sino que se dió a través de pagos parciales y por virtud de la situación de urgencia que se vivía en esos momentos, los compradores entraron en posesión inmediata de sus moradas, pero sin que ello significara que ya fueran dueños de las mismas, por lo que al no tener esa calidad, no podían disponer libremente de esos inmuebles, porque en estos tipos de operaciones la propiedad no se transfiere, sino hasta que es pagado íntegramente el precio de la cosa. De esta manera la propiedad y la libre disposición de los inmuebles se iba a alcanzar hasta que el FIDERE (Fideicomiso de Recuperación) les extendiera el documento liberatorio, por lo que considero que esta limitación es apegada a derecho en razón de los argumentos expuestos.

La segunda de las restricciones impuestas es la relativa a la obligación de no traspasar y en este sentido en esta tesis, - me refiero a la permuta y al comodato. Por lo que hace a la primera figura tiene las siguientes características:

La permuta y la compraventa son figuras jurídicas similares, - pues en ambas se produce un intercambio, con la diferencia de que en la primera el mismo se da de objeto por objeto o bien por bien, en tanto que en la segunda se da la transmisión de una cosa a cambio de dinero.

Asimismo tiene otra similitud, en el sentido de que en las -- dos figuras jurídicas se aplican reglas de la evicción y en -- términos generales son aplicables las normas de un contrato -- al otro, por lo que como comentario final señalo, que si ninguno puede vender, sino lo que es de su propiedad, de la misma forma ninguno puede permutar algo de lo que no es legítimamente dueño, por lo que a la luz de tales razonamientos consi - dero que es legal la restricción a no traspasar, dentro del - marco de la figura jurídica de la permuta.

Por lo que hace al comodato, esta forma de transmisión fue -- concretamente restringida en el Contrato de Compraventa, expe - dido por el Organismo indicado, en el punto número dos de la - cláusula sexta, en donde en forma expresa la parte compradora se obliga a no otorgar a terceros el uso o disfrute de su vivienda, mediante el tipo jurídico que se analiza, porque esta forma de contrato es translativa de uso, si no se hubiera im-

puesto tal restricción muchos beneficiarios, a través de él, hubieran podido conceder a otras personas el uso de su vivienda, atentando de esta manera contra el espíritu de la expropiación, por lo que considero válida desde el punto de vista-jurídico la imposición de tal limitación.

La siguiente restricción que se estableció en el contrato de compraventa que se estudia, es la relativa a no hipotecar, esta limitación es absolutamente legal, en virtud del precepto que establece que sólo puede hipotecar el que puede enajenar y solamente pueden ser hipotecados los bienes que pueden ser vendidos.

Ya en 1986 el Organismo Renovación Habitacional Popular tan luego como se iban concluyendo las obras de rehabilitación o de obra nueva, en los inmuebles expropiados, de inmediato se les daba posesión a los beneficiarios, de esta forma se tenían que llevar a cabo estas acciones, porque mucha gente vivía en campamentos provisionales, otras más recibían ayuda de renta en efectivo por parte del Organismo, situación que se prolongaba, hasta en tanto los damnificados-beneficiarios pasaran a ocupar sus viviendas definitivas, por lo que fue urgente darles posesión de las moradas concedidas por el Departamento del Distrito Federal a través del instituto indicado, esto es, en forma urgente se les transmitió la tenencia, pero no la propiedad, esto ya mencioné se iba a obtener cuando su crédito fuera liberado, luego entonces, derivado del conteni-

do del artículo 2906 del Código Civil, los bienes no podían ser vendidos y en consecuencia tampoco hipotecados.

La última restricción estudiada en este trabajo es la relativa a que los beneficiarios-adquirentes no podían dar su vivienda en arrendamiento.

El fundamento legal a esta limitación la encontramos en el artículo 2401 del Código Civil que establece que el que no es dueño de una cosa, puede darle en arrendamiento si tiene "facultad" para llevar a cabo ese trato.

Pues bien para estudiar esta expresión, es necesario recurrir al diccionario jurídico y de esta manera saber el significado de la palabra "FACULTAD" y en este orden de ideas el Licenciado Antonio de J. Lozano manifiesta que es: "La licencia, permiso o autorización y la libertad que uno tiene para hacer alguna cosa". (63)

De la definición precedente podríamos determinar lo siguiente:

En el contrato de compraventa expedido por el Organismo Renovación Habitacional Popular, no sólo no se les concedió permiso o autorización para que los beneficiarios-compradores rentaran libremente sus viviendas, sino que además se establecieron sanciones para quienes dieran sus moradas en arrendamiento.

63. Antonio de J. Lozano, ob. cit. pág. 542.

De lo expuesto, se deduce que la restricción de no arrendar, -
impuesta a los beneficiarios-adquirentes del Programa es le--
gal, esto es, fué elaborada conforme a derecho.

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

1a. La propiedad es una creación del derecho. En los primeros tiempos de la humanidad, el ser no tenía sobre las cosas que poseía más derecho que el de la fuerza con que podía pelear y defender las cosas y las mantenía en su poder mientras ellas se lo permitían, hasta que otro lo despojaba de aquellas. Ante esta situación y el avance en la organización institucional de la vida del hombre, surgió la ley civil y creó el vínculo entre las cosas y las personas. A dicho enlace se le llamó "propiedad".

2a. Dicho concepto ha variado a través del tiempo, pues antiguamente tuvo características absolutas, para luego y -- con el surgimiento de nuevos pensamientos filosófico-jurídicos, llegar a ser considerado como un derecho relativo y al servicio de la sociedad misma.

En México encontramos que el artículo 27 Constitucional establece que el derecho de propiedad no es un derecho absoluto, sino relativo.

3a. Con base en la anterior consideración de "relatividad" de la propiedad, el Ejecutivo emitió un decreto que prorrogaba en forma indefinida los contratos de arrendamiento en lo que se refiere a su duración y congelaba las -- rentas en el aspecto económico, que generó graves proble

mas en cuanto a la vivienda de carácter popular, pues de creció notablemente la inversión en dicho renglón.

4a. Ante esta situación las autoridades ciudadanas buscaban una salida a tan delicado problema, ésta se presentó -- cuando la Ciudad fue violentamente azotada por dos terremotos, agudizando de manera drástica el problema habitacional de esta metrópoli.

5a. Creemos que el Ejecutivo debió tomar medidas extremas -- que fueron:

a) Expropiar tanto las viviendas que se habfan venido -- abajo, como aquellas que habfan sufrido graves daños estructurales (Delegaciones Políticas: Cuauhtémoc, -- Venustiano Carranza, Gustavo A. Madero y Benito Juárez, siendo esta última, luego excluida).

b) Creó el Organismo Público Descentralizado "Renova- -- ción Habitacional Popular", mismo que tuvo como función llevar a cabo las tareas de reconstrucción de -- las habitaciones dañadas.

6a. El Decreto Expropiatorio se apoyó en el artículo 836 del Código Civil para el Distrito Federal de una manera directa y de una manera indirecta en los artículos 830 y -- 831 del mismo ordenamiento y asimismo estuvo apoyado en los principios generales del derecho que establecen que la propiedad ya no tiene carácter absoluto, sino que se-

Le considera como una función social, y que el Gobierno puede expropiar cuando el interés público lo exija y mediante indemnización.

- 7a. El siguiente paso a la conclusión de la vivienda (ya sea de obra nueva o de rehabilitación) fue el de entregarla de inmediato a quienes habían acreditado sus derechos como beneficiarios del programa.

Es importante señalar que dicha ocupación se les otorgó a los beneficiarios, sin que éstos tuvieran necesidad de pagar ninguna cantidad previa. Asimismo tampoco se les solicitó algún medio para garantizar que iban a cumplir con los pagos que tenían que llevar a cabo.

- 8a. A cambio de no solicitar enganches o fiadores que aseguraran el pago de la obligación económica contraída, se impuso a los beneficiarios adquirentes cargas respecto de sus viviendas, consistentes en que no pueden venderlas, rentarlas, hipotecarlas, darlas en comodato o en cualquier otra figura jurídica que implique el no uso personal de la vivienda otorgada, hasta en tanto no terminen de pagarla, porque ello significaría una violación tanto del contrato de compraventa, como de la escritura pública firmada por el propio beneficiario.

Es decir se trató de una compraventa con reserva de dominio, aunque de ello no se hizo mención expresa en los documentos indicados.

- 9a. Sin embargo para que la Compraventa con Reserva de Dominio surta todos sus efectos y consecuencias frente a terceros, debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad; en el caso que nos ocupa tal situación no fue -- llevada a cabo, por lo que los beneficiarios-adquirentes quedaron en disposición de poder realizar con sus viviendas las acciones jurídicas que deseen llevar a cabo.
- 10a. La ciudad ha continuado siendo afectada por movimientos telúricos de diversas intensidades; uno de los más notables fué el que se produjo el 25 de abril de este 1989 -- donde los sismólogos manifestaron que ésta se encuentra asentada en una faja sísmica, por lo que los temblores -- se van a producir en forma indefinida. Ante esta situación que no es posible evitar, se deben de tomar las medidas idóneas para resolver esta nueva problemática.
- 11a. Siendo el derecho una materia que se transforma día a -- día para coadyuvar a una mejor convivencia humana, no de -- be permanecer indiferente el legislador ante tales hechos, por lo que consideramos vital que se revise y actualice nuestro Código Civil, en el texto del artículo -- 831 de dicho ordenamiento, al que considero se le debe -- agregar un párrafo que diga: "En caso de catástrofe y -- cuando la propiedad inmueble resulte con notorios daños -- estructurales, la autoridad podrá intervenir en dichos -- bienes llevando a cabo las obras materiales necesarias y

de cualquier otra índole que protejan la vida y el patrimonio de sus moradores.

B I B L I O G R A F Í A

1. Bejarano Sánchez Manuel, Obligaciones Civiles, Colección Textos Jurídicos Universitarios, México 1980.
2. Bejarano Sánchez Manuel, Obligaciones Civiles, Colección Textos Jurídicos Universitarios, México 1981.
3. Borja Soriano Manuel, Teoría General de las Obligaciones Civiles, Editorial Porrúa, México, 1964.
4. Burgoa Orihuela Ignacio, Derecho Constitucional Mexicano, Editorial Porrúa, Primera Edición, México 1973.
5. García Maynez Eduardo, Introducción al Estudio del Derecho, Editorial Porrúa, S. A., Vigésima Edición, México, 1972.
6. Ibarrola Antonio de, Cosas y Sucesiones, Editorial Porrúa, Segunda Edición, México 1964.
7. Lemus García Raúl, Derecho Romano, Personas-Bienes-Sucesiones, Editorial LIMSA, 1964.
8. Lozano Antonio de J. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia Mexicanas, J. Ballescás y Cía., -- Sucs., Editores, México 1905.
9. Lozano Noriega Francisco Dr. 4o. Curso de Derecho Civil, Contratos, obra editada por la Asociación Nacional de Do

- tariado Mexicano, Tercera Edición, México 1982.
10. Ortiz-Urquidí Raúl, Derecho Civil, Editorial Porrúa, Segunda Edición, México 1982.
 11. Petit Eugene, Tratado Elemental de Derecho Romano, Traducción de la 9a. Edición Francesa, Editora Nacional, México, 1969.
 12. Planiol Marcel, Tratado Elemental de Derecho Civil, Editorial Cajina, México 1945.
 13. Planiol Marcel y Jorge Ripert, Tratado Práctico de Dere--cho Civil Francés, Tomo X, Los Contratos Civiles, 1a. --Parte Cultural, S. A. Habana 1946.
 14. Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, In--troducción, personas y familia; Editorial Porrúa, Cuarta Edición, México, 1977.
 15. Sánchez-Cordero Dávila Jorge, Introducción al Derecho Mexicano, Universidad Nacional Autónoma de México.
 16. Sánchez Medal Ramón, de los Contratos Civiles, Editorial Porrúa, Tercera Edición, México 1976.
 17. Zamora y Valencia Miguel Angel, Los Contratos Translativos de Dominio, El Contrato de Compraventa, Editorial Porrrúa, Primera Edición, México 1981.

OTRAS PUBLICACIONES

1. Aguilera Gómez Manuel, Discurso del 31 de Marzo de 1987, publicado por Renovación Habitacional Popular.
2. Revista Imágenes, Impresa por Renovación Habitacional - Popular, México 1986-1987.
3. Diccionario Enciclopédico Hachte Castell, Ediciones Castell, Tomo 8, España 1981.
4. Enciclopedia Sopena, Primer Tomo, Editorial Ramón Sopena, Buenos Aires, 1947.
5. Periódico Novedades del 23 de Febrero de 1987.
6. Periódico Excélsior del 24 de Octubre de 1985.

L E G I S L A C I O N

1. Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, México, 1985.
2. Código Civil para el Distrito Federal, editado por el -- Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, por -- Miguel A. Porrúa editor, México, 1987.
3. Informe de la Suprema Corte de Justicia de la Nación -- 1986. 3a. Parte, Tribunales Colegiados.
4. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, -- Editorial Porrúa, México 1988.

5. Diario Oficial del 11 de Octubre de 1985.
6. Diario Oficial del 12 de Octubre de 1985.
7. Diario Oficial del 14 de Abril de 1987.