



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MEXICO

---

FACULTAD DE DERECHO

T E S I S

**"DE LA DESIGUALDAD DE LAS PARTES EN EL  
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO"**

Sustentado por el Alumno:

*Alfonso Aceves Saavedra*

Para Obtener el Grado de:

**LICENCIADO EN DERECHO**

---

MEXICO, D. F.

1975.



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



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

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

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

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

MI GRATITUD SINCERA A: TODOS LOS QUE  
DE UNA U OTRA FORMA CONTRIBUYERON EN  
LA REALIZACION DE ESTE TRABAJO, Y EN  
UNA FORMA ESPECIAL AL SEÑOR LICENCIA  
DO IVAN LAGUNES PEREZ.

EL AUTOR.

- 1975 -

## TESIS PROFESIONAL

### "DE LA DESIGUALDAD DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO"

#### INTRODUCCION.

**CAPITULO PRIMERO.- GENERALIDADES SOBRE ARRENDAMIENTO.** 1.- Definición y características. 2.- Elementos de existencia y elementos de validez. 3.- Elementos esenciales, naturales y accidentales. 4.- Obligaciones del arrendador. 5.- Obligaciones del arrendatario. 6.- El subarriendo y la cesión de derechos. 7.- La prórroga anual. 8.- La tática reconducción. 9.- Los modos de terminar el contrato.

**CAPITULO SEGUNDO.- LA LEGISLACION DE EMERGENCIA.** 1.- Breve historia de esta legislación a partir del Decreto de 1942. 2.- El Decreto de 24 de Diciembre de 1948.- Sus lineamientos. 3.- Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al respecto. 4.- El problema de la aplicación del artículo noveno del Decreto de 1948.

**CAPITULO TERCERO.- DE LA REALIDAD MEXICANA EN LA MATERIA.** 1.- El arrendamiento en México y su régimen capitalista. 2.- De la aparente igualdad jurídica y de la real y positiva desigualdad de hecho entre las partes contratantes. 3.- La notoria desprotección del arrendatario en los casos de rescisión. 4.- La cuestión de la Suspensión en el Amparo.

**CAPITULO CUARTO.- REGIMEN QUE SE PROPONE EN EL ARRENDAMIENTO.** 1.- De la protección jurídica y económica a través de los llamados "congelamientos" de renta. 2.- De la prórroga automática. 3.- EL INFONAVIT, EL INDECO y otros organismos similares.

**CONCLUSIONES.**

**BIBLIOGRAFIA.**



## INTRODUCCION.

### "CONSTANS ET PERPETUA VOLUMPTAS SUUM CUIQUE TRIBUENDI, JUS DISCITUR"

Mucho se ha hablado de lo que es justo y de lo que es injusto, pero en esencia el concepto de justicia es siempre - el mismo desde que el hombre existe y hasta la actualidad, el concepto en esencia no cambia... "El dar a cada uno lo que le corresponda, es justicia".

Pero, tal parece que en nuestro tiempo la esencia de este concepto no se entiende cabalmente o que se entiende con forme al modo de pensar de cada uno y de acuerdo a sus propios intereses, pues así tenemos que a veces consideramos como de lo más natural el que algunos individuos han nacido para ostentar la riqueza, teniendo por tal motivo derecho a ser virse de ella aún en forma superflua y derrochadora, sin tener en cuenta a los que le rodean, a la comunidad dentro de la cual se encuentra, derecho a pasar muchas veces sobre los derechos de sus congéneres y quienes, aún cuando no ostentan riqueza, sí ostentan la categoría de seres humanos.

Nos inquieta ver esto en nuestra actual sociedad, la cual aunque no lo diga, considera que el hombre desposeído -- tiene otra situación y que no tiene derecho a ingresar a participar de los beneficios que el ser humano a través del tiempo le ha legado, y se le impide o, mejor dicho, difícilmente se le permite el ingreso a determinado estrato social, pues -- tratándose por ejemplo del empleo, no se le permite escalar -- algunos puestos, considerando que ha nacido para vivir marginado y para soportar los malos tratos y las intransigencias -- del poderoso económicamente.

Es allí precisamente donde consideramos, que el concepto de justicia no se encuentra aún comprendido o que, si se le comprende, no se quiere aplicar. Por otra parte consideramos que estos hechos son naturales si tomamos en cuenta el sistema que funda nuestro regimen económico, el cual en realidad sigue los mismos lineamientos capitalistas de nuestro vecino país del norte.

Pero, si bien es cierto lo anterior, también es cierto que dentro de este regimen capitalista, se le permite al individuo, como una garantía individual, el dedicarse a la tarea o actividad por la cual sienta mayor inclinación, permitiéndole que se desarrolle al máximo en sus habilidades y que explote sus cualidades en beneficio propio, para así poder llegar a condición cómoda que le permita participar con mayor amplitud del capital y de la riqueza.

Por tal motivo, es natural que todos los individuos luchan por lograr dicha participación, pero en esa lucha habrá quienes en su ascenso sean más lentos que otros, permitiendo por tanto que el más hábil se convierta rápidamente en el más poderoso y éste, a su vez, abuse del menos hábil que por tal motivo, se ha convertido en el desposeído económicamente, siendo este último el explotado por el económicamente fuerte y, por desgracia, los explotados son los individuos que forman las mayorías.

Es aquí precisamente donde el Estado debe intervenir, pues éste está obligado, desde que la comunidad le confirió el poder, a procurar siempre el libre juego de los factores económicos sin dejar que el individuo poderoso se convierta en "el lobo del propio hombre".

Es pues, allí donde el Estado a través de sus diferentes atribuciones y derechos, tiene la obligación de proteger a los que se encuentren frente a otros en desigualdad económica y jurídica, a quienes sólo cuentan con su fuerza de trabajo.

Es esto lo que nos ha movido a escribir acerca del contrato de arrendamiento y del problema habitacional en nuestro país, en donde se vé en forma muy palpable esa desigualdad entre las partes contratantes, así como proponer algunas cuestiones que ojalá den algún resultado positivo en las tareas propias del Estado, las cuales son dar protección a quien la necesite y de equilibrar la balanza representativa de la justicia, teniendo en cuenta sobre todo que se trata de defender intereses de las mayorías.

## CAPITULO PRIMERO

### GENERALIDADES SOBRE ARRENDAMIENTO

#### 1.- Definición y características.

Para nuestro Código Civil vigente, el contrato constituye una especie del género convenio; de ahí la necesidad de que primeramente hagamos referencia a éste.

El artículo 1792 del Código Civil refiere el convenio como el acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones; para aclarar después en el artículo 1793, que el convenio que crea y transfiere derechos y obligaciones toma el nombre de contrato.

De lo anterior deducimos que entre convenio y contrato existe la misma diferencia que hay entre el género y la especie. Suele decirse que el término convenio, jurídicamente hablando, puede ser "latu sensu" o "strictu sensu"; el latu sensu engloba las cuatro posibilidades de crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones; strictu sensu únicamente las dos últimas, o sea modificar y extinguir derechos y obligaciones; es decir, que el convenio entendido en sentido estricto tiene como finalidad aquello que de la definición original queda, una vez restado lo que corresponde al campo de acción del contrato.

Sabemos que el arrendamiento es un contrato. Debemos pues pensar en él como un acto jurídico que crea y transfiere derechos y obligaciones.

En la hermenéutica legal, conforme al artículo 2398 del Código Civil 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 contrato de arrendamiento tiene su origen en épocas muy remotas, desde el Derecho Romano y más aún, pues encontramos una figura jurídica similar al arrendamiento en -- épocas anteriores a este Derecho. Tal es la figura llamada "enfiteusis", la cual, creemos, es la antecesora más remota de lo que ahora llamamos el contrato de arrendamiento.

La institución de la enfiteusis tuvo su origen en la antigua Grecia y en otros pueblos orientales, según lo dicho por algunos estadistas, quienes afirman haberla encontrado -- regulada en las tablas de bronce de Heráclea y Mylasa, que -- datan del siglo III antes de Cristo.

De la definición que se hace acerca de la institu-- ción de la enfiteusis, se desprende la existencia de varios elementos que son muy similares a los existentes en nuestro actual contrato de arrendamiento, lo que nos hace pensar que efectivamente esta institución es la verdadera antecesora -- del arrendamiento actual. Tenemos pues, que para Messineo, -- la enfiteusis, de acuerdo al significado etimológico, "es -- una relación en virtud de la cual, sobre un fundo (de ordina -- rio rústico) y sobre sus acciones, se concede (contrapresta -- ción de carácter periódico) un derecho (perpetuo o temporal) de utilización de los frutos del fundo, del tesoro y del sub -- suelo, de naturaleza real, alienable e hipotecable, a una -- persona (llamada enfiteuta) con la obligación de mejorar el fundo. (de ordinario mediante cultivo)" (1)

---

(1) MESSINEO, FRANCISCO - DERECHO CIVIL Y COMERCIAL, Ed. -- Omeba- 1967.- México, Pág. 12 y 13.

Encontramos que en esta definición se encuentran elementos muy similares a los que están presentes en el arrendamiento, el objeto sobre el cual recae la relación contractual, el cual era generalmente un predio rústico. En el contrato de arrendamiento nos encontramos que es más frecuente en tratándose de arrendamiento de inmuebles, aún cuando puede ser también un bien mueble el arrendado.

Por el derecho que adquiere el enfiteuta sobre el fundo debe satisfacer una compensación a la otra parte, con carácter periódico; ello es precisamente el equivalente a la renta que paga el arrendatario al arrendador.

En la enfiteusis, el enfiteuta tenía también la obligación de mejorar el fundo lo que hacía generalmente mediante cultivo, cosa que en el arrendamiento no se da como obligación esencial pero sí podría ser pactada entre las partes.

En realidad la explicación de esto nos la da Simoncelli que quien nos dice que la institución de la enfiteusis tiene dos partes y dos facetas: una de orden público y la otra de derecho privado. El origen en Roma nos sigue diciendo este autor, fue el propósito de valorar la tierra y el lugar de asiento de los pueblos, y tiene a su vez dos momentos: uno que abraza el período de la forma admitida para el cultivo del "Ager Publicus" y otro en que era un contrato eminentemente privado. (2)

Tenemos que además el contrato denominado enfiteusis al igual que el de arrendamiento, se termina por:

---

(2) Simoncelli.- "Derecho Romano", Ed. Porrúa, México, 1967. pág. 312.

- 1.- Cumplimiento del término fijado en el contrato.
- 2.- Por pérdida material o jurídica del inmueble (en causa de expropiación por causa de utilidad pública, el enfiteuta tiene derecho a una indemnización distinta a la del propietario).
- 3.- Por incumplimiento de alguna cláusula del contrato.
- 4.- Por falta de pago del canon durante dos años consecutivos.

Existen aún más semejanzas entre la enfiteusis y el contrato de arrendamiento, y son las de ser un derecho real, temporal, (aún cuando se permite que la enfiteusis se pacte como permanente) de goce y ambas recaen sobre cosa ajena.

Poco después de la enfiteusis, el arrendamiento se trasladó a Roma, en donde podría definirse, en el concepto del maestro Eugenio Petit, como "Un contrato por el cual una persona (llamada locator) se compromete con otra (llamada -- conductor) a procurarle el goce temporal de una cosa o a --- efectuar o ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero llamada merces. "Encontramos aquí que - en el Derecho Romano este concepto era más amplio que el que actualmente prevalece en nuestro Derecho, pues en él, se distinguían tres clases de arrendamiento:

- a).- Locatio conductio operarum= lo cual en la actualidad es el contrato de trabajo.
- b).- Locatio conductio operis= lo que correspondería a lo que hoy se denomina contrato de obra.
- c).- Locatio conductio rerum= que se asemeja al actual -- contrato de arrendamiento.

Ese contrato de arrendamiento se encontraba incluido en Roma entre los contratos consensuales, aún cuando se conocía el contrato literis.

Después de esta breve referencia al origen de la institución objeto de nuestro estudio dentro del Derecho Romano, que consideramos indispensable efectuar porque en dicho derecho la arraigambre de las principales instituciones que hoy día persisten en nuestro Derecho, consideramos conveniente asomarnos a la manera como abordan al arrendamiento las legislaciones Española, Italiana, Francesa y Alemana.

El Código Italiano en su artículo 1571 dice: "La locación es un contrato por el cual una parte se obliga a hacer gozar a la otra, de una cosa mueble o inmueble, por un determinado tiempo, a cambio de un determinado precio".

En el Código Español encontramos que el artículo 1542 expresa: "El arrendamiento puede ser de cosas, de obras o de servicios". Así mismo dice en el artículo 1543, refiriéndose en particular al arrendamiento de cosas, lo siguiente: "En el arrendamiento de cosas una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de la misma o de una parte por tiempo determinado y por precio cierto".

José Castán Tobeñas (3) señala como elemento de la definición de esta variedad del arrendamiento, el precio cierto y la duración temporal.

El contrato de arrendamiento en México ha tenido una

---

(3) JOSE CASTAN TOBEÑAS.- Der. Español Común y Foral, pág. 125 Tomo II, Vol. 11.-Madrid Esp. 1939.



evolución siempre acertada en cuanto a la amplitud del concepto. Pues siempre ha existido la idea clara de lo que es este contrato, encontrándonos que en nuestro primer Código Civil de 1870, en su artículo 3068, da una definición de acuerdo a la época de lo que es y en qué consiste el arrendamiento al decir: "Se llama arrendamiento al contrato por el que una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe".

En orden cronológico nuestro siguiente Código Civil, o sea el de 1884 casi reproduce el artículo del Código de 1870 relativo, con algunas modalidades como la de que el contrato debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de \$ 100.00 anuales, mientras que en el Código de 1870 exigía que se otorgara por escrito sólo si la renta pasaba de \$ 300.00 anuales. Otra variante es en cuanto al término del contrato, pues decía que "concluirá a voluntad de cualquiera de las partes contratantes previa notificación judicial a la otra parte, hecha con dos meses de anticipación si el predio es urbano y de un año si es rústico", a diferencia del Código Civil de 1870 el cual disponía que cuando el contrato de arrendamiento no se había celebrado por tiempo determinado, debería durar tres años, a cuyo vencimiento terminaría sin necesidad de previo deshaucio, añadiendo además que los tres años eran obligatorios sólo para el arrendador.

En nuestro Código vigente encontramos que el artículo 2398 dice: "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". Hace además especial mención al elemento temporalidad diciendo: "El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte -- para las fincas destinadas al ejercicio de una industria". Encontramos también que nuestro Código vigente amplía el concepto en el artículo 2400 al decir: "Son susceptibles de --- arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquéllos que la ley prohíbe arrendar y los -- derechos estrictamente personales".

En la legislación Alemana se establece que el arrendamiento sólo puede recaer sobre cosas y derechos, pero reemplazando, por una parte, el arrendamiento de uso y, por ---- otra, el arrendamiento de goce y disfrute. Encontramos que - en Nuestro País desde el primer Código, el de 1870, se estableció que el contrato de arrendamiento sólo podía recaer sobre cosas ya que el trabajo humano no podía asimilarse a una cosa, respetando así la dignidad humana. En esta misma forma lo consagra el Código Civil de 1884 y el de 1928.

Volviendo a la definición de arrendamiento dada en nuestro Código Civil vigente, encontramos que la certeza en el precio es un elemento esencial en el contrato, ya que éste debe ser expresado en una cantidad exacta o en una prestación cierta pues si no fuera así se trataría de otro contrato o de un contrato inominado.

Refiriéndonos al arrendamiento en el Código Civil -- Francés vemos que conforme al artículo 1708, el arrendamiento puede recaer:

- 1.- Sobre cosas.
- 2.- Sobre servicios.

Cuando el arrendamiento recae sobre cosas, éstas pueden ser muebles o inmuebles, y cuando tienen por objeto servicios, puede abarcar:

- a).- La prestación de servicios personales.
- b).- El transporte por tierra o por agua de personas o cosas.
- c).- La construcción de una obra, o sea el contrato de empresa.

Podemos observar en los lineamientos de este Derecho, que en gran parte sigue al Romano.

Al Contrato de arrendamiento podemos clasificarlo, o como dice el maestro Rojina Villegas, caracterizarlo, de acuerdo a los siguientes criterios:

Principal.

En oposición a secundario o accesorio, pues no depende de otro contrato y sí en cambio se puede ver que en muchas ocasiones lleva subordinado el contrato de fianza.

Bilateral.

Los derechos y obligaciones son para ambas partes.

Formal.

Casi siempre es formal y por excepción consensual, ya que debe otorgarse por escrito, según lo dispuesto en el artículo 2406 de nuestro actual Código Civil que dice:

"El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales".

Notamos que el enunciado de este artículo de nuestro actual Código Civil que el texto en realidad se encuentra de acuerdo al tiempo en que el mismo fue publicado, es decir

para el año de 1928, y no para nuestra época, en la cual y -- debido a los cambios que se han registrado y se registran en nuestra economía debido al constante aumento del costo de -- los productos, resulta un poco menos que imposible el que -- exista algún contrato de arrendamiento de inmuebles, en el -- cual la renta sea inferior a los cien pesos anuales, por tan -- to el contrato de arrendamiento en la práctica siempre será formal y nunca consensual.

Asimismo establece nuestro actual Código Civil que -- si el predio fuere rústico y la renta pasara de cinco mil pe -- sos anuales, se otorgará en escritura pública; ello también nos parece que en nuestro tiempo es ya anacrónico, ya que la mayoría de estos contratos en la actualidad son por esa cuan -- tía y nunca se formulan ante notario público, pues es induda -- ble que ello entrañaría una serie de gastos adicionales, sin sentido práctico.

#### Conmutativo.

En oposición a aleatorio, en el que las partes desco -- nocen las ventajas que les vayan a corresponder en el momen -- to de percibir las prestaciones o las contraprestaciones. En el arrendamiento, el valor y la seguridad de las prestacio -- nes y las contra-prestaciones, pues se encuentran fijadas -- previamente, al pactarse las condiciones del contrato, pues estas prestaciones son ciertas.

#### Nominado.

Llamado también regulado o contrato tipo, pues según el maestro Agustín García López dice que el contrato "se ha -- ya estructurado por el Derecho en todos sus elementos de for -- mación y en sus modalidades." (4)

---

(4) AGUSTIN GARCIA LOPEZ.- Apuntes mimeográficos, Impr. Bedoya, Méx. Pág. 7.

**Oneroso.**

En contraposición a los de a título gratuito, o sea que en este contrato, ambas partes persiguen utilidades en el negocio jurídico, obteniendo provechos y deberes recíprocos.

**De tracto sucesivo.**

Las prestaciones correspondientes a las partes, se satisfacen en forma continua y periódica, el uso o goce de la cosa no se agota en un sólo acto, como sucede con los contratos instantáneos.

**Temporal.**

Característica muy importante en este contrato, pues de aceptarse la perpetuidad en el arrendamiento, se aceptaría algo semejante a la enfiteusis permanente, cosa que es contraria a la esencia del mismo arrendamiento. Encontramos que muchas veces se hace posible el contrato de arrendamiento en forma perpétua, como sucedió con la aceptación extemporánea de la legislación de emergencia en nuestro País, pero ello, según lo veremos en el capítulo respectivo de este trabajo, sólo se debe justificar cuando es vigente en el tiempo precisamente en que se hace necesaria dicha legislación y si se adopta en otro tiempo distinto al señalado, deberá hacerse con ciertas restricciones y modalidades, pero nunca dando origen a que el arrendamiento sea perpetuo.

**2.- Elementos de existencia y elementos de validez.**

Partiendo de la base de que el arrendamiento es un contrato y que como tal se encuentra regulado en el Código Civil vigente con sus elementos de existencia y de validez que en su calidad de contrato le corresponden.

Los elementos de existencia del contrato, le permiten surgir al mundo del derecho, una vez que cuenta con ----

ellos podemos decir que jurídicamente ha nacido. En cambio - los elementos de validez son para que esa vida ya adquirida sea perfecta. Así pues cuando en el contrato se reúnen sus - elementos de existencia y de validez podemos decir que ha na cido y que será plenamente eficaz, lo cual significa que pro ducirá todos los efectos queridos por las partes al celebrar se.

El artículo 1794 dice que para la existencia del con trato se requiere: 1o. Consentimiento. 2o. Objeto que pueda ser materia del contrato.

Como podemos advertir nuestro Código Civil regula de una manera positiva y refiere cuales son los elementos de -- existencia del contrato, pero no lo hace así en cuanto a los elementos de validez del mismo sino que en su artículo 1795 los presenta de una manera negativa, diciendo:

"Artículo 1795.- El contrato puede ser invalidado:

- I. Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas,
- II. Por vicios del consentimiento;
- III. Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito;
- IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la - forma que la ley establece."

Ahora bien, presentando este mismo artículo de una forma positiva podemos obtener cuales son los elementos de - validez requeridos conforme a nuestro derecho para que el -- contrato sea válido. Tal presentación quedaría de la siguien te manera:

"Para la validez del contrato se requiere:

- 1o.- Capacidad legal de las partes o del autor del acto.
- 2o.- Ausencia de vicios de la voluntad o del consentimiento.
- 3o.- Que el objeto motivo o fin sea lícito.

40.- Que la voluntad se manifieste en la forma que la ley -- establece."

Tenemos pues que para la existencia del contrato se requiere consentimiento y objeto. Refirámonos a cada uno de estos dos elementos separadamente.

#### Consentimiento.

Nuestro Código Civil vigente se refiere al consentimiento y no a la voluntad porque sigue la técnica de regular el más importante de todos los actos jurídicos que es el contrato y después decir en el artículo 1859, que cuanto se --- afirmó del contrato; se aplica a todos los demás actos jurídicos. El consentimiento se forma mediante el acuerdo de las voluntades de quienes participan en la formación de un contrato. La declaración de cada una de las partes significa -- una manifestación de voluntad pero, cuando esas dos manifestaciones de voluntad llegan a un acuerdo, entonces hablamos de consentimiento. Tratándose del arrendamiento siempre se - hará referencia al consentimiento, porque se trata de un contrato y como tal, es un acto jurídico bilateral; concurren - dos partes cada una de las cuales, manifiesta su voluntad -- dándose así lugar a la formación del consentimiento.

Encontramos así que en el contrato de arrendamiento tanto el arrendador como el arrendatario deben concordar, es decir deben estar en absoluta conformidad respecto a las condiciones que van a regir en su relación contractual; así por ejemplo, se debe estar acorde en el precio, la forma de pago de las rentas, el lugar, el tiempo, el término de duración y el fin a que se vá a destinar la cosa materia del arrenda--- miento. En la realidad encontramos que en los contratos de - arrendamiento se pacta de manera expresa el precio, la cosa

materia del arrendamiento y el uso de dicha cosa, mueble o inmueble, cuando hay alguna omisión de esta naturaleza, como puede ser cuando no se haya mencionado el término del arrendamiento, la ley suple este defecto de la siguiente manera:

"Artículo 2478.- Todos los arrendamientos sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano y con un año si es rústico."

Objeto.

Nuestro Código Civil vigente habla del objeto en el contrato y dice en su artículo 1824: "Son objeto de los contratos:

- 1.- La cosa que el obligado debe dar,
- 2.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer."

Siendo el objeto mediato y directo del contrato en general, la cosa que debe darse y el hecho que debe o no hacerse, debemos buscar cuál es el objeto del Contrato de Arrendamiento, encontrando que es éste la cosa que se arrienda y el pago que como contraprestación deberá hacer la otra parte. La cosa que se vá a usar o a gozar temporalmente a cambio del precio que deberá ser a su vez cierto y determinado, constituye eso el objeto doble del contrato de arrendamiento.

El artículo 1825 de nuestro Código Civil dice que la cosa, objeto del contrato debe:

- 1.- Existir en la naturaleza.
- 2.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie y,
- 3.- Estar en el comercio.



Por su parte el artículo 2400 nos dá la pauta acerca de las cosas que pueden ser objeto de arrendamiento al decir: "Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales."

Quedan exceptuados pues de ser objeto de arrendamiento las cosas consumibles por su primer uso, lo que expresamente prohíbe la ley y los derechos estrictamente personales.

La explicación de porqué ciertas cosas no pueden ser susceptibles de arrendamiento, es bastante obvia. Una cosa que se consume al primer uso será imposible devolverla al término del arrendamiento, precisamente por haberse consumido y no poder cumplirse en el momento del término una de las obligaciones del arrendatario que es la de restituir la cosa. Castán Tobeñas (5) afirma que los bienes consumibles pueden ser objeto cuando se cedan para un uso que no los consuma.

Este es el llamado "contrato ad pompam et ostentationem". También hay ciertos objetos cuyo arrendamiento está prohibido por la ley, que son generalmente los que atienden a un interés público y a la protección de los intereses mayoritarios, así como los estrictamente personales.

Los elementos de validez, como ya dijimos son:

- 1.- La capacidad
- 2.- La voluntad exenta de vicios

---

(5) CASTAN TOBEÑAS, Op. cit. pág. 136. Méx.

3.- La forma

4.- La lilitud en el objeto.

Respecto al primer elemento de validez, el Maestro - Eduardo Pallares (6) lo define como:

"La condición jurídica de una persona por virtud de la cual puede ejercitar sus derechos, contraer obligaciones, celebr---  
brar contratos y realizar actos jurídicos en general."

La capacidad a su vez se divide en dos especies o grados:

DE GOCE: Que es una aptitud para ser titular de de--  
rechos y obligaciones.

DE EJERCICIO: Que es la aptitud para hacer valer por  
si mismo esos derechos y esas obligaciones.

Nuestro Código Civil vigente en el artículo 2401 establece que pueden dar en arrendamiento las personas que no sean dueñas o propietarias de la cosa arrendada, pero que --  
tengan, por supuesto, facultad para celebrar el contrato, ya sea por autorización del dueño o por disposición legal o ju  
dicial.

Así tenemos que celebran contratos de arrendamiento, haciéndolo de una forma legal, el albacea en una sucesión, -  
lo celebran también por disposición o autorización del pro--  
pietario, las empresas Inmobiliarias y Arrendadoras.

Se desprende que tienen capacidad para arrendar los que tengan la propiedad plena de la cosa en arrendamiento o las facultades dadas por el propietario para administrar, -  
siendo ésta la mínima requerida, aunque ésta se restringe --  
en algunas ocasiones. En otras palabras, basta la capacidad

---

(6) EDUARDO PALLARES - Diccionario de Der. Proc. pág.97.Max.

de administración con las limitaciones establecidas en la -- propia ley, para tener facultad de dar en arrendamiento algu na cosa, mueble o inmueble; no se podrá dar en arrendamiento cuando no haya el consentimiento de los demás propietarios, en caso de que el bien inmueble sea en condominio o en copro piedad, según reza el artículo 2403 de nuestro Código Civil. El albacea sólo puede dar en arrendamiento los bienes de la herencia que tenga a su cargo y solamente hasta por un año, salvo autorización expresa de los herederos o del juez compe tente. (artículo 1721).

Planiol y Ripert, (7) nos dicen que a diferencia del contrato de compraventa, sí puede arrendarse la cosa ajena. Es aquí donde intervienen legalmente las empresas administra doras de bienes inmuebles, quienes hacen funciones exclusiv amente de intermediarias entre el propietario del inmueble y el o los arrendatarios, haciendo labor mas que nada de aseso ramiento técnico en el manejo de los intereses del propieta rio y en relación al arrendamiento de alguna finca o lugar - destinado a ser arrendado, cobrando a su vez, por dichos ser vicios, una "cuota o porcentaje" a manera de honorarios que la empresa administradora percibe generalmente en una forma mensual; deduciéndose dicha cuota del total cobrado a los -- arrendatarios. Dichas empresas realizan por tanto una fun--- ción muy importante en cuanto al asesoramiento tanto al ---- arrendador que por su parte, en muchas ocasiones desconoce - las leyes y las técnicas para obtener un mejor resultado de la operación de arrendar, por supuesto buscando siempre el - mejor provecho y el menor gasto; de otra forma, sería inope-

---

(7) MARCEL PLANIOL Y GEORGY RIPERT.- Op. cit. pág. 675 Méx.

rante y contraproducente la gestión y el asesoramiento de este tipo de empresas, las cuales también en un momento dado, dan el asesoramiento requerido al arrendatario para que funcione en forma equitativa el juego de intereses en el contrato de arrendamiento. Encontramos pues que estas empresas administradoras de inmuebles realizan función de intermediarios, teniendo autorización legal para la realización de tales funciones, realizando generalmente con los propietarios, un contrato de administración, evitando en muchas ocasiones el contacto y los posibles problemas entre arrendador y arrendatario, encontrándonos como en la mayoría de los casos que se impone en todo quien tiene el capital a su favor, sobre quien no lo tiene, siendo en el caso concreto que la balanza se inclinará en favor del arrendador o del propietario; pero ello será motivo de un análisis un poco más amplio en el capítulo tercero de este trabajo.

Volviendo al primer elemento de validez en el contrato de arrendamiento, el cual es el elemento Capacidad, encontramos que ésta debe existir en las dos partes contratantes, así tenemos respecto a la capacidad para recibir en arrendamiento, que la regla general es la de que pueden hacerlo todas las personas que tengan capacidad para contratar; las excepciones se refieren a los funcionarios públicos, quienes no podrán tomar en arrendamiento los bienes en que se encuentren involucrados en los negocios en que intervienen o en los que ellos son parte, según reza el artículo 2404 de nuestro Código Civil vigente.

Los tutores con respecto a los bienes del incapacitado.- Castán Tobañas (8) refiriéndose al Derecho Español, ha-

---

(8) CASTAN TOBENAS, Op. Cit. Pág. 134

bla de capacidad para ser arrendador y para ser arrendatario, concordando en algunos razgos con nuestro Derecho, al aceptar que es un acto de administración, requiriendo como capacidad mínima la necesaria para contratar, sin ser necesaria la de disposición. Respecto a la segunda, es también general para contratar, aclarando que el Código Hispánico no establece reglas especiales. Lafaille (9) al respecto y en territorio Argentino concuerda en términos generales con estas observaciones, refiriéndose a la legislación de su país.

II.- Vicios en el consentimiento del Contrato de arrendamiento y en términos generales.

Para hacer referencia a los elementos integrantes del consentimiento, para después trasladarlos a los elementos del contrato de arrendamiento, hemos tomado casi íntegros los datos y la metodología del profesor de nuestra Universidad; Licenciado José Barroso Figueroa, quien autorizó verbalmente su utilización para este trabajo.

Dicho profesor de nuestra Facultad de Derecho dice que para que el acto jurídico sea pleno y tenga por tanto consecuencias legales, se requiere que éste sea consciente y libre, es decir que sea exento de vicios, entendiéndose por vicio de la voluntad toda circunstancia que impida la manifestación consciente y libre de ésta.

Por la mayoría de los autores, los vicios del consentimiento son: el error, el dolo, la mala fé y la violencia,

---

(9) LAFAILLE N. "Curso de Contratos" Ed. Barcelo, Madrid. 1969 , pág. 176.

integrando algunos también la lesión, lo que es criticado -- por el Maestro Barroso Figueroa, diciendo que la lesión no es un vicio del consentimiento, sino que en realidad este elemento es solamente "una medida para proteger a las clases -- económicamente débiles o ignorantes, es preciso pertenecer a estas clases para poder prevalerse de la lesión; en este el espíritu de la lesión."

Todo ello lo dice el maestro mencionado, fundándose para ello en el artículo 17 de Nuestro Código Civil vigente, así como en la propia exposición de motivos del precepto legal antes mencionado.

Por lo que se refiere al error, éste se define como la falsa creencia de la realidad.- Debe distinguirse de la ignorancia, lo cual es el desconocimiento de la realidad; -- pues, según el decir de Calixto Valverde, "en la ignorancia no se sabe, en el error se sabe, pero mal."

La doctrina distingue tres clases de error: de obstáculo (radical), el nulidad y el indiferente.

El error obstáculo es aquél que impide la adecuación del acto para el fin propuesto o bien la proyección de la voluntad al objeto deseado.

La Doctrina sostiene que este tipo de error no dá lugar a nulidad, sino a inexistencia, porque es de tal manera grave que tratándose de actos bilaterales hace imposible el acuerdo de voluntades y de actos unilaterales, destruye por tanto la voluntad.

El error nulidad, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 1813 del Código Civil, dice que el error de derecho o de hecho,

invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad, ello significa que la persona decidió realizar el acto en virtud del error en que se encontraba y no por alguna otra razón, ello da origen a pedir y a que le sea concedida la nulidad de dicho acto, siempre a petición de -- parte agraviada. Nuestro actual Código Civil pone de manifiesto en el propio artículo 1813 que este error es causa de nulidad al decir: "si en el acto de la celebración se declara el motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que éste se celebró en el falso supuesto y no por otra causa." Este es el tipo de error que se considera un -- verdadero vicio de la voluntad y origina la nulidad del acto, ya que el error obstáculo da lugar a inexistencia y el -- indiferente sólo da lugar a inexistencia, originando rectificación solamente el error indiferente.

El error indiferente.- La principal manifestación de este tipo de error es el de cálculo, el cual, según el artículo 1814 del Código Civil vigente, sólo da lugar a rectificación. Cuando se descubre el error, el contrato será válido, aún cuando debe hacerse la rectificación del precio señalado para que se pueda proceder al pago de la diferencia.

Por lo que hace al vicio de la voluntad denominado DOLO.- Se dice que hay dolo cuando alguna persona en el acto jurídico sufre el error por sí y se mantiene en él también por sí misma, pudiendo suceder también que la persona no sufra error sino que sea inducida a él, o bien que sufriendolo sea mantenida en el mismo por otra persona; en estas dos últimas hipótesis hablamos de dolo. Por su parte el artículo 1815 de nuestro Código Civil vigente dice al respecto:

"Se entiende por dolo en los contratos cualquiera -- sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o -- mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fé -- la disimulación del error de uno de los contratantes, una -- vez conocido."

Resulta por tanto; que de la exposición de este precepto, deducimos que hay dos formas de dolo, una que consiste en las maquinaciones o artificios para inducir al error a una persona, por ejemplo, yo le vendo a una persona algún objeto de cualquier metal excepto de oro, y le hago creer a mi posible comprador, que es oro, incluso realizo algunas pruebas para hacerlo creer que es oro.- todo ello en realidad -- fue para embaucar al comprador; otra forma de dolo consiste en mantener en el error a quien ya lo sufre; refiriéndonos -- al ejemplo anterior, la proposición que hace un tercero para que me compre el objeto que yo vendo y que digo que es de -- oro, a sabiendas de que dicho objeto no lo es, ello lo realiza a efecto de que el posible comprador caiga en el error y permanezca en él.

Por lo que respecta al vicio de la voluntad denominado mala fé, ésta consiste en la disimulación del error una vez conocido.- Continuando con el ejemplo ya citado diremos que si el vendedor se dá cuenta de que el comprador está en un error, pues éste cree que el objeto que le venden es de -- oro, cuando en realidad no lo es, aún cuando el vendedor nada haga para inducirlo en el error o para mantenerlo en él (al comprador), tampoco lo saca, sino que mas bien lo disimula, es decir, lo deja que continúe creyendo erróneamente para aprovecharse de esta circunstancia en beneficio propio, -- vendiendo el objeto a un precio mayor.



En este ejemplo podemos advertir con toda claridad -- la diferencia esencial entre el dolo y la mala fé, siendo -- que en el dolo la actividad del que se aprovecha es activa (engaña o mantiene en el engaño), mientras que en la mala fé es pasiva (nada hace, disimula).

Por su parte la Doctrina distingue entre el dolo -- bueno y el dolo malo, siendo este último el referido ya con anterioridad y refiriéndose al dolo bueno, el artículo 1821 de nuestro Código Civil vigente dice:

"Las consideraciones generales que los contratantes expusieren sobre los provechos y perjuicios que naturalmente pueden resultar de la celebración o no celebración del contrato, y que no importen engaño o amenaza alguna de las partes, no serán tomadas en cuenta al calificar el dolo o la -- violencia."

Se trata propiamente de la preconización de un bien y no de maquinaciones o de artificios.- Se trata y se acostumbra de la exaltación de virtudes de determinado objeto, -- de una forma irracional dentro de la propaganda moderna.

Se debe apuntar además que las maquinaciones o artificios que llegan a constituir dolo, deben ser suficientes -- para lograr el engaño de alguien, de acuerdo a la situación económica, cultural y jurídica del individuo que invoque el dolo en su perjuicio.

Por lo que se refiere al vicio de la voluntad: violencia, ésta impide que la emisión de la voluntad sea libre. Se distinguen dos clases de violencia, la física y la moral;

nuestro Código se refiere a ambas en el artículo 1819 el que a la letra dice:

"Hay violencia cuando se emplea la fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado."

La violencia física consiste en el empleo de la fuerza física; la moral en el empleo de amenazas, esta forma es la más frecuente en la realidad. Los bienes sobre los que la violencia debe recaer para ser considerada como vicio del consentimiento son: la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del afectado, según el precepto legal antes mencionado.

Nos dice también el precepto legal antes invocado -- que para los efectos legales, deben ser víctimas de la violencia, el contratante, su cónyuge, sus ascendientes, descendientes o parientes colaterales en segundo grado (Hermanos). La doctrina por su parte inquiere: qué ocurrirá sobre personas distintas a las señaladas por la ley, por ejemplo sobre un amigo entrañable o sobre la persona con quien próximamente se contraerá nupcias?-- Los autores estiman que jurídicamente también media la violencia, pues lo importante es que la voluntad de quien interviene en el acto jurídico sea libre y se manifieste espontáneamente que es precisamente lo tutelado por la ley:

Por lo que respecta a la lesión, ya hemos apuntado -

que para muchos autores y doctrinarios, éste no es un vicio de la voluntad, en virtud de ser distinta su constitución, - su origen y sus consecuencias.

El artículo 17 de nuestro Actual Código Civil vigente dice: "Cuando alguno, explotando por la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo - que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a pedir la rescisión del contrato, y de ser ésta imposible, la reducción equitativa de su obligación. El derecho conce-- dido en este artículo dura un año."

De este precepto se deducen tres elementos que son - de la lesión; el objetivo, el subjetivo y el dispositivo.

El elemento objetivo lo constituye la desproporción entre las prestaciones que otorgan las partes; es el lucro excesivo y evidentemente desproporcionado, vgr: la venta en cien pesos de algo que vale mil.

El elemento subjetivo consiste respecto de una par-- te, en encontrarse en extrema miseria, suma ignorancia o no-- toria inexperiencia respecto de su contraparte, para aprove-- charse de tal circunstancia.

El precepto legal aludido habla también de explota-- ción, de ahí que cuando alguna parte invoque este elemento, sólo tendrá validez, cuando demuestre ser de la clase econó-- micamente débil.

El elemento dispositivo se refiere a la sanción que impone la ley cuando media la lesión; y que es la de rescin--

dir el contrato, y si ello fuere imposible, la reducción --- equitativa de la obligación.

En realidad nuestro Código Civil dá origen a dudas respecto a considerar o no a la lesión como un vicio de la - voluntad, pues el artículo 17 dice que sólo dá origen a la - rescisión o la reducción de la obligación, y en el artículo 2228 dice que dá origen a la nulidad, sin embargo, analizando la exposición de motivos del artículo 17 del Código de la materia, nos hace pensar y considerar que la lesión solo dá origen a la rescisión del contrato o a la reducción equitativa de la obligación de la parte afectada, quedando descartada la idea de que este elemento dé origen a la nulidad.

### 3.- Elementos esenciales, naturales y accidentales.

En el punto anterior de este capítulo, analizamos de una manera muy somera la clasificación de los elementos en - el acto jurídico y en el contrato, apegándonos al criterio - de clasificación de nuestro Código Civil vigente, fuimos señalando los elementos esenciales y los elementos de validez, siendo estos elementos los que generalmente son mencionados en los textos por la doctrina legal, aún nuestro propio Código los señala, siendo que podemos hacer otra clasificación - de estos elementos y mas aún aumentarlos, para lograr así -- una clasificación tripartita; elementos esenciales, natura-- les y accidentales.

El maestro Benjamín Flores Barroeta (10) en sus apuntes de clase denominados: "Lecciones del primer curso de De-

---

(10) FLORES BARROETA BENJAMIN. "Elementos de Derecho Civil".  
Méx. 1964, Págs.202,203,204.

recho Civil", nos dice que considerando cada acto jurídico - en su expresión particular, poseé los elementos que ya hemos mencionado y que, le son propios al acto jurídico, así tenemos que dice respecto a los elementos esenciales:

"Son elementos esenciales de un determinado acto jurídico, aquellos que la ley establece como propios de ese -- acto jurídico en particular, de tal manera que aunque esos - elementos no se encontraran pactados de manera expresa por - el autor o por las partes, la ley los establece y tienen lugar aunque no se pacten. Por ejemplo; en todo acto de compra venta, aunque no se haya pactado por las partes, se tiene -- por supuesto el traslado de dominio de la cosa, aunque la -- ley considera la obligación de transmitir la propiedad como de esencia en este acto jurídico."

Continúa diciendo el maestro que si aún las partes, contravienen alguno de los elementos esenciales del acto jurídico en cuestión, éste no existirá en absoluto o bien, será otro hecho o acto jurídico.

Respecto a los elementos naturales del contrato o -- del acto jurídico nos dice: "Que son éstos los que la ley -- dispone como de la naturaleza ordinaria de los diversos ac-- tos jurídicos en particular y que se tiene como sobreentendi dos aunque las partes no las hayan pactado. Por ejemplo; es de la naturaleza de los contratos, que el pago deba hacerse en el domicilio del deudor, pues así lo indica el artículo - 2082; pero el mismo artículo indica que el pago puede pactar se en otro lugar, es decir que estos elementos que son de na turaleza ordinaria para cada acto, pueden abolirse o dero--- garse por las partes, según la voluntad de los mismos, pac--

tándose alguna otra circunstancia o, incluso pactarse lo contrario a lo establecido legalmente, pues lo establecido por el legislador en estos casos, solo funciona si se ha omitido por los contratantes."

Por lo que hace a los elementos accidentales nos dice el propio maestro:

"Son aquellos que introducen las partes o el autor - del acto jurídico por propia voluntad, de manera expresa y - sin que la ley los presuma pactados. Sólo forman parte del - acto si las partes los han establecido."

Tenemos por ejemplo el plazo que las partes han establecido a efecto de que las obligaciones derivadas de un determinado acto no sean pagadas indebidamente. Este plazo lo introducen voluntariamente las partes y en forma expresa sin que la ley lo considere como establecido, cuando no está pactado expresamente.

Al respecto el artículo 1839 de nuestro Código Civil dice: "Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes."

Este precepto por tanto, ordena que las cláusulas -- que se refieran a los requisitos esenciales se tendrán por -- puestas aunque no se expresen. Dice que sólo son renuncia--- bles los elementos que sean de naturaleza ordinaria del ac-- to. Dice también que en cambio los elementos accidentales no se tendrán por puestos a menos que las partes quieran esta-- blecerlo voluntariamente. Los elementos accidentales no re-- sultan de la ley y son los más frecuentes.

Por lo anterior, es lógico deducir que este criterio de clasificación de los elementos del acto jurídico es un -- punto de vista muy particular que atiende exclusivamente al acto jurídico o al contrato en particular, es decir; a cada acto jurídico en forma específica, pero lo hace de una forma lógica y congruente, resultando de todas formas que este cri- terio de clasificación es de menos uso y conocimiento, pues el propio Código Civil clasifica solamente en la forma bipar- tita ya señalada a los elementos del contrato y del acto ju- rídico en general.

Aún teniendo en cuenta las consideraciones anterio-- res, es menester y a efecto de complementar este estudio del contrato de arrendamiento, el encuadrar los elementos de es- te contrato al criterio de clasificación en cuestión.

Encontramos pues que los elementos esenciales de es- te contrato, tal como se menciona en la clasificación tradi- cional de los elementos son: El consentimiento de las partes contratantes y el objeto sobre el cual recaiga la acción de arrendar o el bien arrendable, sin alguno de estos dos ele- mentos esenciales mencionados, nos encontraríamos frente a - otro hecho o acto que no sería la figura del contrato de --- arrendamiento.

En cuanto a los elementos denominados "naturales", - en el arrendamiento serían:

A.- El pago de la renta, el que deberá hacerse en el domicilio del arrendatario, a menos de que se pacte lo con- trario.

B.- Se deberá usar siempre la forma escrita, a menos que la renta sea inferior a cien pesos anuales.

C.- Empezar a pagar la renta estipulada en el momento de tomar la posesión del bien arrendado, es decir; al momento de hacer uso y tener el goce de la cosa dada en arrendamiento.

D.- El pagar un mismo precio por concepto de arrendamiento durante todo el tiempo estipulado en el arrendamiento.

E.- Todas las demás situaciones que la ley vigente prevea para el contrato de arrendamiento y las cuales puedan ser modificadas según la voluntad de las partes contratantes, pues sólo cuando las partes contratantes han omitido el señalar algo propio de la naturaleza de este contrato, se estará a lo dispuesto por la ley, para el caso respectivo.

Por lo que hace a los llamados elementos "accidentales", a contrario sensu de los elementos naturales, son los que las partes introducen atendiendo a la autonomía de la voluntad de las partes contratantes, pudiendo ser éstos los siguientes:

I.- Fijar el arrendatario que pagará la renta en las oficinas o en el domicilio del arrendador.

II.- Que la renta se pague por adelantado y no por meses o quincenas vencidas como lo establece la ley.

III.- Que el arrendador haga todas las reparaciones de la cosa arrendada, aún las de poca importancia.

Son estos pues los elementos esenciales, naturales y accidentales, de los que solo hace insinuación nuestro Código Civil en su artículo 1839, teniendo en cuenta que este criterio de clasificación atiende a las situaciones meramen-



te de hecho o específicas en dicho contrato arrendaticio.

#### 4.- Obligaciones del arrendador.

En la opinión de Enneccerus, el (11) arrendador debe proporcionar la cosa al arrendatario en un estado adecuado para el uso convenido y conservarla en ese estado, estando por tanto obligado también a las reparaciones, pero no a reponer la cosa pericada. Sin embargo admite este autor que -- concretamente existen las siguientes obligaciones: de entregar la cosa, de conservarla en estado adecuado para servir, y la obligación de garantía, la que abarca cuatro aspectos diferentes: contra vicios ocultos de la cosa arrendada, contra hechos ocultos o personales del arrendador, contra hechos de los demás arrendatarios del inmueble, y contra la -- perturbación de tercero.

Entre las obligaciones del arrendador, según la --- opinión de Josserand (12), está obligado éste esencialmente a asegurar al arrendatario el goce de la o las cosas arrendadas durante el tiempo del arrendamiento; en ésta obligación, según Josserand, se concretan todas las demás.

En el derecho Francés, que es de donde parte el jurista galo Enneccerus, se regula este punto más o menos en los mismos términos según lo preceptuado por los artículos 1719 y 1727 del mencionado Código.

En el Derecho Español al igual que el Francés, El --

---

(11) ENNECCERUS LUDWING.- "Trat. Der. Civil" Ed. Boch. 1947. pág. 135.

(12) JOSSERAND LOVIS.- Der. Civil.- Buenos Aires-1962.

Italiano, El Argentino y el Alemán, aceptan la obligación -- del arrendador y la clasifican como una obligación de hacer y una obligación de tracto sucesivo, así lo dice José Castán Tobeñas (13), quien al enunciarla, lo hace en la siguiente forma:

"Procurar al arrendatario el goce de la cosa arrendada por todo el término del arrendamiento".

Este jurista Español acepta la subdivisión de esta obligación única en cinco:

- I.- La entrega de la cosa objeto del contrato.
- II.- Conservar la cosa en estado de servir para el uso a que se destine.
- III.- Mantener al arrendatario en el goce pacífico -- del arrendamiento por todo el tiempo del contrato, esta es la obligación de garantía a que se refiere el Derecho Francés.
- IV.- Salvo pacto en contrario, el arrendador deberá pagar los cargos y tributos de la cosa arrendada.
- V.- Abonar al arrendatario los gastos necesarios que éste haya hecho en la casa, excepto las útiles o de recreo.

Los Códigos Civiles Argentino, Portugués e Italiano, señalan también cuatro o cinco obligaciones del arrendador, las cuales son muy similares, existiendo una gran uniformidad en los conceptos de estos cuerpos legales en todos y cada uno de los países aludidos. Cabe hacer notar que nuestro Derecho vigente esta obligación la clasifica de una manera indubitable como una obligación de dar, así tenemos que el artículo 2011 de nuestro Código Civil vigente dice: "De las obligaciones de dar.- La prestación de una cosa puede consis

---

(13) J. CASTAN TOBEÑAS, Op. cit. pág. 129.

tir: En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta." De ahí que el maestro R. Rojina Villegas (14) explique la razón por la que el Derecho Francés partiendo del Código Napoleón, dispone que el arrendador se obliga a hacer gozar al arrendatario la cosa, y continúa diciendo el mencionado profesor de Derecho de nuestra Universidad que el problema es mucho más grave de lo que parece ya que en el Derecho -- Galo se aplican las reglas de las obligaciones de hacer. -- Por lo anterior, encontramos que ineludiblemente nuestro Derecho clasifica la obligación del arrendador, como una obligación real y positivamente obligación de DAR.

El artículo 2412 de nuestro Código dice al respecto: "El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el --- uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que su misma naturaleza estuviere destinada;

II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las - reparaciones necesarias.

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

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

---

(14) RAFAEL ROJINA VILLEGAS. Op. cit. Pág. 104, Méx.

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

Podemos observar que en realidad estas obligaciones son muy similares y casi no se encuentra diferencia con los demás derechos del arrendatario señalados al principio de -- este inciso. El destacado jurista mexicano, Rafael Rojina -- Villegas señala como obligación fundamental para el arrendador; la de dar, considerando que esta es la esencial que con figura este negocio jurídico. Así mismo otro jurista mexicano; el licenciado Agustín García López, quien dice y considera que el uso o goce temporal de la cosa arrendada es el derecho esencial del arrendatario y la materia del mismo contrato.

De lo anterior deducimos que son dos las obligaciones primarias del contrato de arrendamiento que obligan al arrendador:

- a).- La de dar la cosa materia del arrendamiento.
- b).- La de permitir en ella el uso o goce en el tiempo establecido.

Por lo que respecta al arrendatario, la obligación esencial será la de pagar el precio o renta como contraprestación a las prestaciones a su favor.

Otras obligaciones del arrendatario, que son consubstanciales a la del pago de la renta es la de la conservación de la cosa dada en arrendamiento y la de aviso o reparación según convenio de los deterioros que sufre la cosa durante el arrendamiento.

Son estos pues en esencia los derechos de arrendador y de arrendatario, ambas obligaciones de las partes traen -- aparejada indudablemente otras obligaciones que buscarán --- siempre la armonía entre las partes contratantes.

El Maestro Rojina Villegas, habla de obligaciones -- del arrendador, además de las ya mencionadas en el artículo 2412 de nuestro Código Civil vigente son los siguientes: "No alterar la forma arrendada ni estorbar el uso de la misma, Pagar las mejoras hechas por el arrendatario y devolverle el saldo que hubiere a su favor al terminar el contrato". Preferir al arrendatario que ha durado mas de cinco años, - cuando ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada y se encuentra al corriente en el pago de sus rentas, respecto de cualquier otro interesado en el nuevo contrato. En realidad estas obligaciones del arrendador se encuentran reguladas en diferentes artículos de nuestro Código Civil, estando por tanto; vigentes y siendo aplicables por lo menos en teoría, pues resulta que en la práctica sucede en una gran mayoría de los arrendamientos de inmuebles que no se tienen en cuenta estas obligaciones de parte del arrendador, pues por ejemplo en tratándose de las mejoras que se hacen durante el arrendamiento por el arrendatario, no se paga ni se devuelven el saldo que hubiere a favor del mismo, pues se estipulan estas obligaciones a contrario "Sensu", es decir a favor del arrendador, por lo que; en lugar de ser una obligación del arrendador, se convierte en una carga u obligación del arrendatario, además de que se consiente en esta clase de vicios, se hace uso de ellos de una manera tácita, lo cual se ha hecho ya costumbre.

Por lo que respecta a la obligación de "preferir al arrendatario que ha durado mas de cinco años".... ésta se dá

según sean las relaciones existentes entre arrendador y arrendatario y según sea la voluntad del arrendador de que continúe el arrendamiento, aún con alguna novación como puede ser el aumento de renta, etc., Pues no existe nada que le impida al arrendador el no darle en arrendamiento nuevamente o el preferirlo en un nuevo contrato y, claro está, vence siempre la parte más débil económicamente, pues el arrendatario que fuere así despojado de su derecho, no tiene a su alcance algún medio idóneo y práctico para hacer que se cumpla esta obligación del arrendador, quien es al final de cuentas el que impone sus condiciones por ser éste, precisamente el que tiene la riqueza y su disponibilidad.

En resumen; podemos señalar que las obligaciones legales del arrendador son las siguientes:

- I.- Transmitir el uso o goce temporal de una cosa dada en arrendamiento.
- II.- Entregar la cosa arrendada.
- III.- Reparar la cosa arrendada.
- IV.- Garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada.
- V.- Garantizar una posesión útil de la cosa arrendada.
- VI.- Responder de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario en el caso de que el arrendador sufra evicción.
- VII.- No alterar la forma de la cosa arrendada ni estorbar el uso de la misma.
- VIII.- Pagar las mejoras hechas por el arrendatario y devolverle el saldo que hubiere, a su favor al terminar el contrato.
- IX.- Preferir al arrendatario que ha durado más de cinco años, cuando ha hecho mejoras de impor-

tancia en la finca arrendada y se encuentra al corriente en el pago de las rentas.

Por lo anterior, podemos observar que las obligaciones del arrendador tienen por objeto las prestaciones y las abstenciones, siendo la obligación principal del arrendador la prestación de la cosa, por lo tanto esta obligación principal es de dar, sin que ello sea obstáculo para que se eviten así mismo obligaciones de hacer y de no hacer.

#### 5.- Obligaciones del Arrendatario.

Se ha señalado ya como desde la época de los romanos, que las obligaciones del arrendatario eran: Pagar el precio convenido, restituir la cosa y responder de los daños por él ocasionados. En la actualidad las obligaciones aludidas subsisten, aunque en algunos derechos como en el español y el alemán lo hacen en una forma bastante minuciosa; lo cual en el fondo de ambos derechos son semejantes, así tenemos que:

En el Derecho Hispano (15) Tobeñas, el arrendatario está obligado a:

a).- Pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos; si no está pactado en el contrato, se hará el pago en el domicilio del arrendatario.

b).- Usar la cosa como un diligente padre de familia o al natural, esta obligación abarca tres aspectos que son: Usar la cosa y no abandonarla y hacerlo como un diligente padre de familia y por último usar la cosa según su propio destino.

---

(15) CASTAN TOBEÑAS.- Op. Cit., Pág. 139. México.

c).- El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya.

d).- Debe poner en conocimiento del arrendador en el más breve plazo posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya realizado, así como la necesidad de las -- reparaciones.

e).- Respetar el ejercicio de los derechos que correspondan al propietario (el de cazar o escavar en la finca por ejemplo), salvo pacto en contrario.

f).- Tolerar las reparaciones urgentes de la finca.

g).- Pagar los gastos que ocasionen las escrituras del contrato, salvo pacto en contrario.

El Derecho Germano, establece tres obligaciones --- principales y otras secundarias para el arrendatario, así - tenemos:

I.- Recibo de la cosa para el uso, lo cual hace nacer la imposibilidad de omitir o terminar dicho uso sin notificarselo al arrendador.

a).- El arrendatario, por lo tanto, responde de toda culpa sin necesidad de convenio especial, pero no de los menoscabos producidos por el uso conforme al contrato o los ocasionados fortuitamente.

b).- No puede ceder el uso de la cosa a terceros.

c).- No puede hacer uso contrario al estipulado en el contrato.

d).- Debe avisar al arrendador de los vicios de la cosa o los peligros en que se encuentre la -- misma.



e).- Permitir la visita de los futuros arrendatarios cuando la cosa vaya a arrendarse a personas distintas a --- aquellas que la estén ocupando.

II.- Pagar el alquiler, lo cual deberá ser en la -- forma pactada o por períodos, no debiendo atrasarse dos meses porque el arrendador puede "denunciar" el contrato, --- aunque no procederá si se paga antes de la "denuncia"

III.- El deber u obligación de devolución de la cosa al término del contrato.

En nuestro Derecho encontramos que las obligaciones del arrendatario se encuentran contenidos en los artículos 2425 y siguientes de nuestro Código Civil vigente, así tenemos que el mencionado artículo dice:

"El arrendatario está obligado a:

Fracción 1a.- Satisfacer la renta en la forma y tiempo con-venidos".

Esta es la principal contraprestación que el arrendatario está obligado a efectuar y la cual forma el carác--ter bilateral de este contrato, pues, si dejara de existir, nos encontraríamos que existe otra clase de contrato, como podría ser el comodato.

En los casos en donde las partes no acordaren sobre el pago del precio del arrendamiento, será la doctrina gene-ral la que resuelva los problemas que se presenten, siempre y cuando la ley no establezca reglas especiales como lo son los siguientes:

e).- Permitir la visita de los futuros arrendatarios cuando la cosa vaya a arrendarse a personas distintas a --- aquellas que la estén ocupando.

II.- Pagar el alquiler, lo cual deberá ser en la -- forma pactada o por periodos, no debiendo atrasarse dos meses porque el arrendador puede "denunciar" el contrato, --- aunque no procederá si se paga antes de la "denuncia"

III.- El deber u obligación de devolución de la cosa al término del contrato.

En nuestro Derecho encontramos que las obligaciones del arrendatario se encuentran contenidos en los artículos 2425 y siguientes de nuestro Código Civil vigente, así tenemos que el mencionado artículo dice:

"El arrendatario está obligado a:

Fracción 1a.- Satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos".

Esta es la principal contraprestación que el arrendatario está obligado a efectuar y la cual forma el carácter bilateral de este contrato, pues, si dejara de existir, nos encontraríamos que existe otra clase de contrato, como podría ser el comodato.

En los casos en donde las partes no acordaren sobre el pago del precio del arrendamiento, será la doctrina general la que resuelva los problemas que se presenten, siempre y cuando la ley no establezca reglas especiales como lo son los siguientes:

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

Esta obligación se vuelve exigible hasta el día en que el arrendatario recibe el bien arrendado, salvo pacto en contrario según reza el propio artículo 2426 del Código Civil vigente, entendiéndose por entrega de la cosa, cuando ésta sea puesta a disposición del arrendatario y éste la pueda usar.

La obligación de satisfacer el precio del arrendamiento por parte del arrendatario termina hasta el momento en que el mismo arrendatario haga entrega de la finca arrendada a menos de que las partes acuerden lo contrario, cosa que sería muy especial y rara.

En los casos, en que el inquilino se vea privado del disfrute de la finca arrendada, la ley le concede varios derechos regulados en el multicitado Código Civil, dichos preceptos dicen Primero:

"Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato."

Segundo:

"Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior" (mas de dos meses).

Estas dos disposiciones se deben, a que el objeto - del Contrato de Arrendamiento, es el uso o goce de la cosa arrendada, por lo mismo cuando se hace imposible éste, cesa la causa por la cual se vé el arrendatario obligado a cubrir el precio del arrendamiento.

Por su parte el artículo 2433 del ordenamiento jurídico antes señalado declara:

"Los Derechos establecidos en los dos artículos anteriores, no son renunciables." Esto se debe a que la relación que existe entre las partes en el contrato de arrendamiento y de la relación entre las prestaciones y contraprestaciones de los mismos, es decir, entre el precio del uso o goce, se considera por nuestra legislación de interés público. Además que en ello vé una aplicación de la norma más elemental de justicia, "Dar a cada quien lo que le corresponda" y, lógico es que si el arrendador no tiene la posibilidad de garantizar el uso de la cosa, aunque en otro tiempo le haya tenido, tampoco tiene el derecho de percibir el pago renticio por dicho uso o goce de la misma.

Fracción II.- La de responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.

Como se puede observar, esta responsabilidad del arrendatario no se limita sólo a él mismo, sino también a aquellos, los cuales por parentesco o amistad hacen bajo su consentimiento uso del bien arrendado.

Fracción III.- La de servirse de la cosa arrendada solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza o destino de ella.

Es decir, cuando han convenido las partes en destinar para un determinado fin el bien arrendado, se sujetarán ambos a lo pactado, en cambio, cuando no hayan convenido, - se tomará en cuenta la naturaleza del bien arrendado, por ejemplo, en el caso de un edificio equipado y construido -- para oficinas, es de entenderse que cuando se arriende no - se usará para habitación.

Señalamos que aunque el artículo 2425 no señala la obligación del arrendatario de devolver el bien arrendado, - está obligación va implícita dentro del concepto y artículo que rige al propio arrendamiento.

Nuestro actual Código Civil regula las obligaciones que surjan cuando se incendie la localidad arrendada. Así - tenemos que el artículo 2435 dispone:

"El arrendatario es responsable del incendio, a no ser que provenga del caso fortuito, fuerza mayor o vicio de cons-- trucción".

El artículo 2436 por su parte dispone:

"El arrendatario no responde del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara".

De acuerdo con estos dos artículos el arrendatario es responsable en caso de incendio del bien arrendado, salvo prueba en contrario. Por otra parte, encontramos en el Derecho Francés que se precisó esta situación, estableciéndose en el Código Napoleón en el artículo 1733 que:

"El arrendatario debe responder del incendio si no prueba-- que ocurrió por caso fortuito, fuerza mayor o por vicio en la construcción o que el fuego se comunicó por una casa -- vecina."

En los casos que sean varios los arrendatarios, --- nuestro Código impone una responsabilidad proporcional entre los arrendatarios y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a esta parte, fijen peritos.

La responsabilidad de que se ha hablado para los -- casos de incendio, comprende no sólo el pago de los daños - y perjuicios sufridos por el propietario, sino también los que se hayan causado a otras personas siempre que provengan directamente del incendio.

El futuro arrendatario que vá a establecer en la -- finca arrendada, una industria peligrosa, tiene la obliga-- ción de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de dicha industria. Otra obligación -- del arrendatario es la prohibición de variar la forma de la cosa arrendada sin el consentimiento del arrendador, así -- como el celebrar subcontratos de arrendamiento o subarriendo, pues la naturaleza misma del Contrato de Arrendamiento es de solamente la transmisión del uso o goce de la cosa y - no la disposición absoluta de la misma como sucede con el - contrato de compra-venta. También señala nuestro Código que en el caso de que el inquilino modifique el bien arrendado, cuando lo devuelva, tendrá la obligación de entregarlo en - el estado en que lo recibió, siendo además responsable de - los daños y perjuicios. Estas modificaciones no se refieren a los pequeños arreglos que pueda hacer el arrendatario para usar o gozar mejor del bien arrendado, es decir; que por lo pequeño de estas modificaciones, son de fácil reparación. Con esto, las modificaciones prohibidas, son las que por -- su importancia, varien la forma de la cosa arrendada. Tam--

bién el arrendatario debe conservar la cosa en el estado en que la recibe, reparando los deterioros leves que por lo -- general son los que él mismo o las personas con quien vive causan. Por último, el arrendatario está obligado a restituir la cosa arrendada al llegar el término del arrendamien--to.

Esta obligación aunque no se encuentra específicamente señalada dentro de las obligaciones del arrendatario que señala nuestro Código Civil vigente, si se deduce del -- artículo 2011 Fracc. III del Capítulo V, del Título II, que trata de las obligaciones de dar y dice:

"La prestación de la cosa puede consistir:

Fracción III.- "En la restitución de la cosa ajena o en el pago de la cosa debida."

Cabe mencionar que el artículo 2442 de nuestro Código Civil dice: "Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe -- devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere parecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

La ley presume que el arrendatario que admitió la -- cosa arrendada sin la descripción expresada en la disposición mencionada, la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario. En la práctica vemos que esta disposición se encuentra viciada pues la mayoría de los formatos del Contrato de Arrendamiento, se encuentra o se pretenden detallar -- los accesorios con que cuenta el bien arrendado, a efecto -- de que en el momento de celebrarse el contrato sea llenado por los contratantes, haciendo mención de los accesorios -- con que cuenta y de los que le pudiera faltar al inicio del arrendamiento, haciéndose ya costumbre el llenar ese lugar

con la leyenda:

"Todos los accesorios completos."

El derecho de preferencia en un nuevo Contrato de Arrendamiento, respecto del arrendatario que ha durado cinco años, que ha cumplido con sus obligaciones y que ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, de ello ya se ha hablado en la parte correspondiente a las obligaciones del arrendador.

Otro derecho del arrendatario es el llamado derecho del tanto en la venta del bien arrendado, está regulado este derecho a que el arrendatario en un término de diez días ofrezca y pague el precio que el comprador propusiere, ya que en el caso de no poder satisfacer estas condiciones que dará sin efecto este derecho.

Sobre este derecho del arrendatario se puede decir que es poca la aplicación en la práctica y de casi nulo beneficio para él mismo, tomando en cuenta que es el arrendatario la parte económicamente débil.

Resumiendo las obligaciones del arrendatario podemos decir que son:

- I.- Pagar la renta estipulada en la forma y tiempo convenida.
- II.- Conservar y cuidar la cosa arrendada.
- III.- Pagar los daños y perjuicios que por culpa del mismo o de los suyos se causen a la cosa arrendada.
- IV.- Responder en los casos de incendio del bien arrendado.
- V.- Restituir en el estado que se recibió, la cosa arrendada al terminar el contrato.



De lo anterior podemos decir que así como la obligación principal del arrendador es la de dar, esta obligación por parte del arrendatario es de hacer.

#### 6.- EL SUBARRIENDO Y LA CESION DE DERECHOS.

Empezaremos por dar la definición de lo que se entiende por Subarriendo y diremos que hay Subarriendo cuando el arrendatario arrienda a su vez la cosa arrendada total o parcialmente, es decir, existen dos contratos sucesivos de arrendamiento sobre una misma cosa, a la vez que ambos contratos son simultáneos en el tiempo.

Nos encontramos que en la práctica son muchas las personas que hacen uso de esta figura contractual, con o sin el consentimiento del arrendador, generando por tal motivo una serie de situaciones jurídicas dignas de ser tomadas en consideración.

Tenemos pues que el artículo 2480 del Código Civil vigente dice a la letra:

"El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios."

Siendo la figura jurídica del subarriendo, generalmente celebrada sin el consentimiento del arrendador y muchas veces sin formalidad alguna, además de ser esta figura muy concurrida por lo menos dentro de nuestro medio.

Todo lo anterior el Legislador trató de regularlo, imponiendo como sanción a la violación del precepto señalado, el de la rescisión, por parte del afectado, del Contrato de Arrendamiento, claro está que el problema esencial -

para poder decretar el subarriendo es la prueba, cosa que es muy difícil de aportar, pues la propia ley no precisa -- como debe hacerse el subarriendo "consentido" por parte -- del arrendador, lógico es suponer que este consentimiento -- debe darse en una forma indubitable o sea a través de algún documento en donde se exprese su voluntad en el consenti--- miento para un subarriendo de la cosa dada en arrendamien--- to. Si no existe dicho documento o alguna otra prueba fehaciente de que se trata de un subarriendo "consentido", se -- presume que el arrendatario lo está celebrando de motu propio, dando margen por tal motivo a una causa imputable al -- mismo, de rescisión del contrato de arrendamiento, por violación a la cláusula respectiva del mencionado contrato.

Cabe hacer notar que en la práctica, la celebración del contrato de arrendamiento se ajusta mas o menos al clausulado contenido en los formatos o "machotes" impresos, en los cuales se establecen las condiciones a que se sujetan -- ambas partes en el contrato y en donde existe casi siempre una cláusula que prohíbe subarrendar.

La autorización por parte del arrendador para subarrendar en nuestro Derecho vigente es de dos clases:

- a).- Autorización General.
- b).- Autorización Especial.

Si la autorización es general, de acuerdo con el -- artículo 2481 del Código Civil vigente, el arrendatario será responsable al arrendador como si él mismo continuara en el uso y goce de la cosa. En este caso, y ante la libertad -- del arrendador para celebrar el subarriendo con cualquier -- otra persona y en la forma que mas le convenga, nos encontramos que existen dos relaciones jurídicas, una entre el --

arrendador y el arrendatario y la otra entre el subarrendatario.

Al respecto el (17) Maestro A. García López nos dice que la responsabilidad del arrendatario no desaparece -- ya que el arrendador muchas veces ni siquiera sabe si hay subarriendo, pero si aprueba el que se ha celebrado ya, en la realidad no hay subarriendo, sino nuevo arrendamiento. Partiendo de esta idea tenemos:

Si se celebra un subarriendo con la autorización especial del arrendador, ya sea total o parcial podría, por ejemplo darse el caso de que el subarrendatario cumpliera con lo pactado rigurosamente, pero no así el arrendatario, no pagando la renta convenida, el arrendador tiene acción contra el arrendatario, es cierto, pero... también contra el subarrendatario que ocupa todo o parte del local arrendado, a pesar de que éste no ha incurrido en alguna violación a lo convenido en el subarriendo? Habrá que contemplar dos situaciones:

1a. Si se trata de un subarriendo consentido o no por el arrendador.

Si es consentido en forma fehaciente por el arrendador, el mismo no tendrá acción contra el subarrendatario -- ya que en primer lugar este último está en orden respecto al cumplimiento de sus obligaciones además de no ser parte en el juicio promovido contra el arrendatario y, si le hicieran extensiva la demanda de rescisión, si el subarrendatario demuestra haber cumplido con sus obligaciones, no podrá sentenciársele en su contra sino hasta que el término -

del subarriendo haya fenecido. Si aún el jugador condenara a la desocupación del local, al subarrendatario se le causa rían agravios, los cuales podrá reclamar en una segunda ins tancia.

Si en lugar de la rescisión fuera la acción intenta da de desahucio, podrá el arrendador conseguir el lanzamien to del subarrendatario cuando haya sido parte en el juicio y no demuestre estar al corriente en el pago de sus rentas, pero de ninguna manera podrá hacerse efectivo el pago embar gándole bienes de su propiedad o en su persona, pues se en cuentra éste bajo el amparo de un contrato celebrado con el arrendatario y no así con el arrendador, pues además exis-- tió en este caso anuencia para el subarriendo.

2a. La práctica del subarriendo total o parcial sin consentimiento del arrendador es muy frecuente y muchas veces en forma oculta y en contra de la voluntad del arrendador. En estos casos, como ya habíamos anotado, el legisla-- dor trata de proteger al arrendador y de resolver el proble ma, sancionandolo con la rescisión del contrato, el proble ma se vuelve a presentar, al necesitar probar dentro de un juicio, que realmente existe subarriendo sin consentimiento del arrendador.

Para este caso, al arrendador le bastará demostrar la existencia del subarriendo y que ello es voluntario de - lo convenido para que su acción sea procedente, debiendo, para evitarse dificultades posteriores, notificarle la de-- manda entablada en contra del arrendatario, al subarrenda-- dor para que la sentencia le perjudique, no siendo obstácu-- lo ello el pedir la rescisión contractual para con el arren

datario. La razón es muy clara, ya que se trata de una relación contractual de las denominadas "Intuito Personae", es decir, se celebra tomando en consideración a las personas, o a la persona que vá a usar la cosa; No es posible aceptar como justo el que el arrendador reciba contra toda su voluntad a una persona a quien no conoce, de quien no sabe sus costumbres ni de su solvencia moral ni económica, o que, -- simplemente el arrendador no lo quiera como ocupante del -- bien arrendado por no merecerle confianza o por el motivo -- que fuere.

De aquí que la Suprema Corte de Justicia de la Nación haya emitido una serie de ejecutorias y jurisprudencias, tratando siempre de resolver favorablemente para la parte afectada, pues esta no siempre es la débil económicamente, sino que, en tratándose de intereses económicos y -- cuando se tiene en posesión el bien, se busca siempre la manera de sacar el mejor provecho en beneficio propio, ocasionando por tal motivo daños a la contraparte en la relación contractual.

En cuanto a la cesión de Derechos. Nuestro Código Civil vigente en el capítulo denominado: "De la transmisión de las obligaciones" nos dice en su artículo 2029: "Habrá cesión de Derechos cuando el acreedor transfiera a otro los que tenga contra su deudor."

(18) El Maestro Borja Soriano acepta al respecto la definición que a su vez dá Planiol:

---

(18) Borja Soriano Manuel.- Derecho Civil, Ed. Porrúa, Méx.  
Pág. 237 Tomo II.

"La cesión de crédito es un contrato por el cual el acreedor, que se llama Cedente, trasmite los derechos que tiene en contra de su deudor, a un tercero que se llama Cesionario".

A su vez el artículo 2030 del multimencionado ordenamiento legal estipula:

"El acreedor puede ceder su derecho a un tercero sin el consentimiento del deudor, a menos que la cesión esté prohibida por la ley, se haya convenido en no hacerla o no la permita la naturaleza del derecho."

De la transcripción de estos dos artículos y de su estudio se desprende claramente que para que pueda operar válidamente la cesión de los derechos del arrendamiento es indispensable la autorización expresa del arrendador.

Bonnecasse al diferenciar la cesión del subarrendamiento dice:

"El subarrendamiento es un verdadero contrato de la misma naturaleza que el contrato principal. La cesión del arrendamiento es una cesión de derechos, del derecho al arrendamiento y por lo tanto, no está sujeta a las reglas de la cesión de derechos requiere que se haga saber al deudor para que sea oponible a terceros, cosa que no sucede con el arrendamiento". Poco después el mismo autor reconoce que la situación es un poco confusa y que la diferencia esencial que se encuentra entre las dos figuras estriba en:

"el hecho de que el cesionario y el subarrendador deben siempre la renta primitiva, si nada ha manifestado el arrendador, quedando liberado el arrendatario primitivo en el caso de la cesión. Pero, para ello es necesario que el Contrato de Arrendamiento primitivo contenga una cláusula que au-

torice la cesión en el sentido técnico del término y que no se limite a permitir el subarriendo."

(19) Manresa dá algunas diferencias entre las dos figuras diciendo:

"El subarrendatario goza por el precio del subarrendamiento de la preferencia de que carece el cedente."

El subarrendatario puede exigir que la cosa se le entregue en buen estado de reparaciones, a fin de que sirva para el caso que se destina.

"Las cláusulas particulares del arriendo original, mediante las cuales se hayan derogado los principios generales que rigen en el Contrato de Arrendamiento, no pueden ser opuestas al subarrendatario ni ser invocadas por éste".

En nuestro Derecho vigente estas diferencias son -- claras, pues se distingue que en general la cesión debe revestir la forma de la operación de que se trate; una compra-venta, una donación, etc.

El subarrendamiento siempre deberá tener la forma del Contrato de Arrendamiento. En la cesión desaparece el arrendatario y el cesionario ocupa su lugar, en el subarrendamiento subsiste la figura del subarrendatario primitivo, con sus derechos y obligaciones propias.

---

(19) MANRESA NAVARRO, JOSE MARIA, Ley de Enjuiciamiento Civil, México, 1954 Pág. 437 y 438.

## 7.- LA PRORROGA ANUAL

Este término lo tomamos del Maestro Rafael Rojina - Villegas, que en sus cuatro tomos de Derecho Civil Mexicano, así le llama en virtud de que la propia ley menciona el término "hasta por un año". Tenemos pues que Nuestro Código Civil en su artículo 2485 dice a la letra:

"Vencido un Contrato de Arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de sus rentas, a que se le prorrogue hasta por un año este contrato".

Analizando el término "prórroga," encontramos que prorrogar significa dilatar o ampliar un plazo. La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha dicho que "prórroga" significa:

"Continuación de alguna cosa por algún tiempo, más del que estaba prefijado; prorrogar es alargar la duración de un plazo."

Por su parte nuestro Código Civil vigente establece lo que el Maestro Rafael Rojina Villegas llama "Prórroga Anual", en su artículo 2485 en donde dice:

"Vencido un Contrato de Arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de sus rentas, a que se le prorrogue hasta por un año este contrato."

Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebrou el Contrato de Arrendamiento. Que dan exceptuados de la obligación de prorrogar el Contrato de Arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la



cosa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido".

Es oportuno señalar que ambos términos, usados en esta "prórroga", son correctos. Es prórroga legal porque esta disposición se encuentra contenida en los ordenamientos de carácter general y obligatorio para determinada región. -- se encuentra en la ley.

Es a su vez anual en virtud de que siempre se refiere a un año, ya sea de fincas rústicas o de fincas urbanas.

Se presenta en este precepto legal el problema de -- que si sólo es aplicable a aquellos contratos de término -- forzoso o si también se debe aplicar a los de término voluntario o indefinido.

El precepto legal antes mencionado con su terminología gramatical parece indicar que sólo es aplicable a los -- contratos celebrados por un término fijado, el cual una vez transcurrido y si el inquilino está al corriente en el pago de sus rentas, tiene derecho a la prórroga por un año.

Por lo anterior, se hace necesario invocar lo señalado por el Maestro Rafael Rojina Villegas (20) en el sentido de que tiene lugar la prórroga anual prevista en el artículo 2485, no sólo en los contratos de término fijo, sino -- también en los contratos de término indefinido o voluntario en los cuales una vez que cualesquiera de las partes dé el aviso previo y transcurre el término fijado, es entonces -- cuando se termina el Contrato de Arrendamiento. Es necesario pues, para hacer uso del derecho de prórroga, que el -- arrendatario se lo haga saber al arrendador antes de que --

---

(20) ROJINA VILLEGAS, Op. Cit. Pág. 158 y 516, Méx.

finalice el término fijado en el aviso dado por el arrendador, (ya que se trata de un derecho a favor del arrendatario) en el que mencione el plazo para terminar el contrato, (término que puede ser de 2 meses y de 1 año según se trate de fincas rústicas o de fincas urbanas) pues para el caso de que haya conflicto entre las partes y no se pongan de acuerdo, el arrendatario tendrá el derecho de ejercitarlo por la vía judicial, todo ello deberá hacerse antes de que concluya el plazo fijado por el arrendador para dar por concluido el contrato.

Esto es de acuerdo a las ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en donde se ha sostenido -- que el derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse cuando todavía esté en vigor el contrato, por-- que lo que no existe no puede prorrogarse, (21)

Este criterio sustentado por el ya mencionado profesor de Derecho Civil, ha sido contrario al sustentado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el sentido de que el artículo 2485 del Código Civil del Distrito y Territorios Federales, dispone que vencido un Contrato de Arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato, sólo es aplicable tratándose de arrendamientos por tiempo determinado. (22)

La acción que pretenda la prórroga por un año, después de vencido el término estipulado, será improcedente. (23)

---

(21) TESIS - 129 Apéndice del Sem. Judicial de la Fed.

(22) TESIS 130 Tomo II, Pág. 290 del Sem. Judicial de la Fed.

(23) TESIS 129 Apéndice del Sem JUD. de la Fed.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación hasta hace poco tiempo, resolvía indefectiblemente estas cuestiones en el sentido de que la prórroga anual a favor del arrendatario, sólo es aplicable para los contratos de término fijo o determinado, cosa que sucedía cuando el Maestro Rafael -- Villegas Rojina era magistrado del Tribunal Colegiado de -- Circuito y desde donde, influía y contagiaba para que todo el tribunal en sus resoluciones siguiera el criterio del -- Maestro en el sentido de que ésta prórroga se debe aplicar para todos los contratos, ya sea de término determinado o indeterminado y para ello, hace las siguientes considera--- ciones Lógico-Jurídicas:

La Prórroga Anual se debe aplicar cuando el Contrato de Arrendamiento, en general, ha vencido el término del mismo, y, ha vencido el término de su vigencia, es decir, se ha terminado el plazo de vida del contrato, el cual ha -- sido fijado por las partes contratantes, trátese de un contrato de plazo fijo o un contrato de plazo indeterminado o voluntario; en este caso el plazo se entiende que termina -- cuando alguna o las dos partes así lo deciden y fijan un -- término determinado, el cual es generalmente corto, para -- que al final de este término el contrato termine, y así lo expone el Maestro al decir:

"Nos basamos principalmente en la interpretación que hace -- de la Fracción 1 del artículo 2483 al decir que el arrendamiento puede terminar:

I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por ley, bastando que al darse el aviso previo y -- transcurrido el plazo, es lógico y jurídico aplicar la prórroga forzosa de un año también a los contratos por tiempo indefinido".

El maestro continua diciendo:

Considerando que si el arrendamiento por término fijo, impone al arrendador una prórroga forzosa, a pesar de - la voluntad expresa de las partes de dar por concluido el - Contrato con la llegada de cierto día, y a mayoría de razón, cuando es indefinido.

Existen aún muchas tesis y criterios jurídicos en - el sentido de que es absurdo el pensamiento del Maestro Rojina Villegas y mencionan lo siguiente:

"Si nos ponemos en el supuesto de que se prorrogasen todos los contratos de arrendamiento, también podría prorrogarse un contrato que se hubiera rescindido, o que hubiera terminado por expropiación o por convenio, así por ejemplo un -- contrato por tiempo indefinido, deciden las partes darlo -- por terminado para lo cual, se comprometen a desocupar, el arrendatario en un plazo equis, conforme a la postura anterior, podría demandarse la prórroga, a pesar de la voluntad expresa de las partes de dar por concluido el contrato."

Esta tesis contraria a la opinión del Maestro dice: "En este caso, el contrato se daría por terminado, demandando la nulidad de la prórroga pretendida y no será posible el demandar la prórroga durante el juicio en donde se pretenda ejercitar la acción de la nulidad."

Pues de lo contrario, continuan diciendo, saldrían sobrando los artículos 2478 y 2479 del Código Civil ya que el arrendatario sólo tendría que esperar la notificación - y la demanda de desocupación para que se contrademandara la prórroga forzosa y fuera procedente conforme al criterio -- sustentado por el Maestro Rojina Villegas bastando para --- ello únicamente estar al corriente en el pago de las rentas.

Este criterio en nuestra opinión, es totalmente falso y con poco criterio lógico-jurídico, porque en primer lugar, y como lo ha sustentado Nuestro Máximo Tribunal, no puede prorrogarse algo que ya dejó de existir, lógico es que no podrá prorrogarse un Contrato que ya se hubiere rescindido. En el caso de un contrato por tiempo interminado o voluntario para las partes contratantes, dice esta tesis -- "Deciden las partes darlo por terminado..." Es criticable este punto, pues si ambas partes decidieron ya darlo por terminado, estando de común acuerdo, lógico es que el arrendatario nunca va hacer uso de la prórroga legal, pues él mismo ha renunciado tácitamente a este derecho.

Nuestro Código Civil vigente es muy claro en este precepto y dice que una vez que se haya vencido el Contrato de Arrendamiento, tendrá derecho el inquilino...etc. Por tanto; si se analiza el espíritu de la ley o lo que el legislador trató de abarcar en este precepto es que, se trata de un derecho en favor del arrendatario exclusivamente y que para hacerlo acreedor a este derecho, le exige como una obligación, el estar al corriente en el pago de sus rentas. Este es un derecho que la ley le otorga al arrendatario, pero éste podrá, si lo juzga conveniente, no hacer uso de él, o de hacer uso solamente en forma parcial, es decir: El precepto ya mencionado dice que el inquilino tendrá derecho a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato, de ahí que el inquilino podrá solicitar la prórroga por una semana, por un mes, por varios meses y, como máximo, por un año.

Por otra parte, nos parece muy acertado lo que el Maestro Rafael Rojina Villegas dice al señalar que el artículo 2483 habla de que el arrendamiento puede terminar por;

haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, siendo lógico y jurídico que en los contratos por tiempo indeterminado, el plazo que las partes fijan para terminarlo, es la forma de terminar el contrato, y por tanto, por esta forma de terminar, se puede hacer uso del derecho en favor del arrendatario, de prorrogarlo hasta por un año, en los términos y condiciones ya establecidos. Cabe el señalar en este apartado que este fenómeno jurídico, si queremos interpretarlo de otra forma, lo podemos hacer; siempre y cuando no se altere lo esencial del mismo, así por ejemplo, podemos decir que el contrato por término indefinido, no puede ser objeto de prórroga, pues no se sabe si termina o cuando termina, pero, desde el momento de que alguna de las partes decide darlo por terminado y para ello dá aviso a la otra parte, fijándole un término para que se considere terminado el arrendamiento, en este momento el Contrato de Arrendamiento, se convierte de término indeterminado, a un contrato por término fijo o determinado, aplicándose por tanto, todos los preceptos aplicables al mismo, siendo uno de ellos el de la prórroga legal.

Por lo anterior, encontramos que los requisitos para que proceda por la vía judicial la prórroga legal son los siguientes:

- 1.- DEBERA encontrarse y demostrar el arrendamiento estar al corriente en el pago de las rentas.
- 2.- Deberá tratarse de un contrato en el cual las partes o una de ellas, hayan ya estipulado en forma indubitable el término del mismo.
- 3.- Deberá haber sido demandada la prórroga antes de que se haya vencido el contrato de una forma definitiva.

El juzgador, por tanto, una vez que haya hecho el análisis de estos elementos, desechará o ratificará la prórroga legal, la cual en este caso sería "prórroga forzosa".

### 8.- La Tácita Reconducción

Empezaremos por desglosar los vocablos "tácita y reconducción"; la palabra tácita significa; lo que se acepta o se quiere, pero sin dar manifestaciones externas de lo -- que se acepta.

También significa un abstenerse de, con el fin de obtener -- algo.

A contrario "sensu", "tácita" es la palabra antóni-- ma de la palabra "expresa".

Por lo que respecta a la palabra "reconducción", -- ésta significa "volver a conducir, conducir otra vez."

Según lo anterior, entendemos el término; "tácita -- reconducción", en el contrato de arrendamiento como un abs-- tenerse de manifestar externamente la voluntad de las par-- tes contratantes, en cuanto se refiere a dar por terminado o a concluir el contrato de arrendamiento que se termina, -- en este caso la ley mexicana, dá por hecho el que las par-- tes, si no manifiestan su voluntad en el momento de termi-- nar el contrato, significa que tienen la intención de conti-- nuar en el arrendamiento, el cual será exactamente igual en sus condiciones y en todas sus cláusulas, a excepción del -- término, el cual será en tratándose de bienes rústicos, de forzoso o voluntario, al término de un año y, en tratándose de bienes urbanos, de forzoso a voluntario o indefinido. O -- sea que el contrato que ya ha terminado, vuelva a surtir to-- dos sus efectos, por la voluntad tácita de las partes.

Teniendo en cuenta los conceptos anteriores, vamos a analizar algunas opiniones al respecto de los tratadistas tanto nacionales como extranjeros y poder determinar cual -- es la naturaleza jurídica acerca de esta figura jurídica --



del arrendamiento.

Aún existe una corriente de autores que sostienen - que la tácita reconducción dá origen a un nuevo contrato, - independiente del original.

Tobeñas (24), al analizar el artículo 1566 del Código Civil Español encuentra que para que dé lugar a la tácita reconducción, son indispensables tres requisitos:

a) Que al terminar el contrato permanezca el arrendatario disfrutando quince días de la casa arrendada.

b) Que lo haga con aquiescencia del arrendador; aclara que la mera tolerancia para que el arrendatario se mude, no queda comprendido como aquella, sino que incluso se conserva la acción del desahucio.

c) Que no haya pravo requerimiento de alguna de -- las partes a la otra, en que manifiesten su voluntad de dar por terminado el arrendamiento.

Continúa diciendo este autor: No se trata de una -- simple prórroga del contrato primitivo sino un contrato nuevo que aunque se presume sujeto a las mismas condiciones y a igual precio que el anterior, la duración del nuevo es diferente y no subsisten las obligaciones otorgadas por un -- tercero para la seguridad del contrato primitivo.

"Estas obligaciones como accesorios que son, quedan extinguidas al extinguirse la principal"

Otro autor es Manresa (25) opina al igual que Tobeñas, pues dice que la tácita reconducción debe considerar-

---

(24) Tobeñas, op, cit. pág. 166.

(25) Manresa Jorge, op, cit. pág. 544.

se como un nuevo contrato y no como la subsistencia del anterior, porque tal consideración dá una clave segura para resolver no pocas cuestiones que puedan presentarse. Sostiene también dicho autor que las obligaciones accesorias no reviven y no causan perjuicio a tercero.

Ignacio de Caso y Romero (27) dá el siguiente concepto:

"Aquel contrato de un fundo, que la ley supone concertado a base de otro preexistente que entiende renovado por la inactividad del arrendador que se abstuvo de requerir al arrendatario antes de finalizar el plazo contractual, sin de otro lado notificarse su oposición a la continuidad realizada durante cierto tiempo, expresamente concretado por el legislador."

Respecto a su naturaleza, continua diciendo; "es -- una verdad, una verdadera presunción legal de consentimiento contractual que solo podrá ser destruída por la demostración de que los hechos que normalmente constituyen el consentimiento, carecen de tal carácter".

Tubeni (26) afirma que se trata de un contrato nuevo, los pactos y condiciones del contrato primitivo, se entenderán, forman parte del arrendamiento renovado.

En cuanto a los requisitos para que tenga lugar la tácita reconducción dá los siguientes: (28)

---

(27) De Caso y Romero Ignacio, - Diccionario de Derecho -- Privado, pág. 3754. Barcelona 1950.

(28) Cit. por de Caso y Romero I. pág. 3755

(26) Tubini, Diccionario de Sinónimos Jurídicos, Pág. 318 Roma - 1965.

- a) Que se trate de una relación contractual
- b) Que el arrendamiento primitivo se haya extinguido.
- c) Que el arrendatario continúe en el disfrute de la heredad objeto del arriendo por quince días.
- d) Que la permanencia sea con la aquiescencia del arrendador.
- e) Que no exista pacto que exprese o implícitamente se opongan a la tácita reconducción o que esta no haya sido prevista en el contrato.

Colín et Capitant (29) nos dicen que se produce la tácita reconducción cuando habiéndose estipulado un arrendamiento por un tiempo determinado y expirado éste, el arrendatario ha permanecido y ha sido dejado en la posesión de los bienes arrendados. En este caso la ley presume que hay nuevo arrendamiento por una duración indeterminada y por lo demás, en las mismas condiciones que el antiguo arriendo y escrito. Estos autores dicen también que la tácita reconducción tiene como consecuencia un nuevo arrendamiento, distinto del antiguo; además, las garantías del primer contrato no se transmiten al segundo.

Josserand (30) se inclina también por decir que se trata de un nuevo contrato de arrendamiento, "pactado tácitamente en las mismas condiciones, de precio sobre todo, que el antiguo, sin lo cual no sabría uno con que solución quedarse".

"Por su parte; Lafaille (31) dice: "Cuando el locata

---

(29) Colín et Capitant, op. cit. pág. 310.

(30) Josserand, op, cit. pág. 177.

(31) Lafaille, op, cit. pág. 266 y sig.

rio continúa en el uso y goce de la cosa después de concluído el arrendamiento sin que se le reclame la restitución, un sistema vulgarizado desde la antigüedad interpretaba el silencio del locator como un asentimiento para un nuevo contrato que por lo regular se pactaba sin término" Este autor argentino acorde con la jurisprudencia de su país, sostiene que no es una nueva locación, sino la prórroga de la antigua -- sin plazo establecido, con lo que el locator está habilitado para requerir en cualquier momento la entrega; mientras perdure la ocupación rige el contrato vencido en todas sus cláusulas. "La actitud del locator aparece de esta suerte interpretada con arreglo a su verdadero pensamiento que es el de una mera tolerancia, sin renunciar a sus derechos ni crear -- por obra legislativa una convención que no han concertado -- los partes". La jurisprudencia Argentina acorde con la jurisprudencia de su país, sostiene que no es una nueva locación, sino la prórroga de la antigua sin plazo establecido, con lo que el locator está habilitado para requerir en cualquier -- momento la entrega; mientras perdure la ocupación rige el -- contrato vencido en todas sus cláusulas. "La actitud del locator aparece de esta suerte interpretada con arreglo a su -- verdadero pensamiento que es el de una mera tolerancia, sin renunciar a sus derechos ni crear por obra legislativa una -- convención que no han concertado las partes". La jurisprudencia Argentina no admite la existencia de un segundo arrendamiento a menos de revestir todos los caracteres de un acuerdo de voluntad expresa o tácitamente manifestados.

En la legislación y doctrina mexicana, encontramos que el maestro Rafael Rojina Villegas (32) al analizar el -

---

(32) Rojina Villegas, op\_ cit. pág. 165.

artículo 2486 del Código Civil vigente encuentra la figura de la tácita reconducción: "cuando el arrendador permite que el arrendatario continúe en el uso de la casa y acepta el pago de la renta. En la tácita reconducción existe, pues un consentimiento tácito que se deriva de hechos indubitables que demuestran la intención en el arrendatario de continuar en el uso o goce de la casa y en el arrendador de permitir que se continúe en esta situación".

En caso de que la finca sea urbana, el término se transforma de fijo en voluntario; si es rústica, por un año más.

Nuestro Código Civil vigente en sus artículos 2486 y 2487 regulan lo que se conoce como la tácita reconducción, encontrando que los elementos necesarios para que pueda existir esta figura jurídica son:

- a) Que haya concluido el término forzoso del arrendamiento y su prórroga.
- b) Que continúe el arrendatario después de concluido el término forzoso gozando y usando el predio.
- c) Que no haya oposición del arrendador al respecto.
- d) Que el arrendatario siga pagando la renta en la misma cantidad que durante el término forzoso pagaba.
- e) Que el arrendador la reciba de conformidad.
- f) Que subsistan las condiciones pactadas originariamente exceptuando el término que pasa a ser voluntario.

El problema a solucionar es ahora el ver si se trata de un nuevo contrato, o si es el contrato primitivo el que se prorroga.

Nos encontramos que en las dos situaciones se trata que son las mismas condiciones y que se trata hasta del mismo contrato y con las mismas partes, excepción hecha es lógi

gicamente, el término, el cual tiene que concluir y, como -- ya lo habíamos señalado, convertirse en voluntario. Solo de esta manera se explica el que en verdad sea una prórroga del contrato original, pues para el caso, por ejemplo, de una -- acción judicial que pidiera la rescisión por alguna de las -- partes, la sentencia del juzgador tendrá que tener como base o fundamento única y exclusivamente en el contrato original, declarándolo o no rescendido y de ninguna manera, podrá refe\_rirse a la relación de un supuesto nuevo contrato, celebrado tácitamente a la conclusión del original.

El término prorrogar significa continuar alguna cosa por algún tiempo mas del que está prefijado; es por ello que este término sinonimiza en una forma muy idónea al fenómeno jurídico de la tácita reconducción.

## 9.- DE LOS MODOS DE TERMINAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Encontramos que las formas de terminar el contrato de arrendamiento en casi todas las legislaciones, son casi, las mismas, así por ejemplo en el derecho Romano en donde se mencionaba enumerativamente las causas de la terminación de la figura jurídica llamada "location", la cual, era la forma general de un contrato específico denominado "Locatio conductio rerum". Dicha figura jurídica del Derecho Romano era lo que ahora se conoce como el contrato de arrendamiento, pues se trataba de dar o permitir el uso o goce de una cosa, un bien mueble o inmueble, mediante el pago de la contraparte en el contrato. Se distinguía esta figura jurídica de la otra "locatio" que era el arrendamiento de servicios humanos o el arrendamiento de personal.

Por otra parte, encontramos que en todas las legislaciones del mundo, en tratándose de esta figura jurídica, aún cuando su nominación sea distinta, los elementos o formas de terminar esta relación contractual, son casi idénticas. Pero, debemos referirnos principalmente a el Derecho Romano, ya que de éste es el origen y fundamento de muchas de las legislaciones del mundo actual, siendo nuestro derecho, uno de éstos. Por tanto; nos referiremos nuevamente a la llamada locatio conductio rerum, el cual, como ya habíamos mencionado, -- fue el contrato específico para la concesión del uso y goce de una cosa (este contrato romano es el que mas se asemeja a nuestro Contrato de Arrendamiento).

Las causas de terminación de este contrato, eran las siguientes:

- 1a.- Se terminaba por la voluntad de las partes.
- 2a.- Por la destrucción de la cosa dada en locación o arrendamiento.

- 3a.- Por expirar el término fijado para la duración del contrato.
- 4a.- Por la negativa del locatario (arrendador) a -- continuar el arriendo.
- 5a.- Por la facultad que tenía en ciertos casos el -- locatario (arrendatario) de apartarse del con-- trato.
- 6a.- Por renuncia de una de las partes en los casos en que no se fijaba término para la duración -- del contrato.

En los casos en que se terminaba el contrato por haberse llegado al término de duración fijado en él, se podía prorrogar por el consentimiento tácito de los contratantes. (aquí se encontraba lo que ahora se le conoce como la tácita reconducción).

Esta nueva locación se presumía convenida con las -- mismas condiciones de la anterior y constituía un nuevo contrato que no era la continuación del anterior.

El arrendador, así mismo, tenía causas para negarse a continuar el arrendamiento y éstos eran:

- a).- Falta de pago de alquiler durante dos años.
- b).- El abuso o la malversación de la cosa arrendada.
- c).- La necesidad de hacer en la cosa arrendada repa raciones no compatibles con el uso convenido.
- d).- La necesidad urgente de habitar la cosa, sobrevenida de un modo imprevisto al arrendador.

Los motivos que tenía el arrendatario para apartarse del contrato eran:

- a).- Los defectos de la cosa que impidieran enteramente su uso, lo limitaran o lo hicieran más -- difícil.



- b).- El retardo del arrendador en conceder el uso.
- c).- El temor racional de un peligro, si continuaba usando de la cosa arrendada.

En principio, los riesgos del arrendamiento eran para el arrendador.

La locación no cesaba por la muerte de una de las partes, ya que si el locatario moría durante el arrendamiento su heredero le sucedía en la locación. Tampoco la venta del fundo arrendado disolvía la locación.

La legislación Francesa distingue dos clases de arrendamiento; el de cosas y el de obras.

El artículo 1709 define el arrendamiento de cosas, como un contrato por el cual, una de las partes se obliga a transmitir a otra el goce de una cosa, durante cierto plazo y por determinado precio que ésta se obliga a pagarle.

En cuanto al arrendamiento de obra, el artículo 1710 define al mismo como un contrato por el cual, una de las partes se obliga a hacer una cosa mediante un precio convenido entre ellos.

Así mismo, el Código Francés en el artículo 1711 distingue tres categorías de arrendamiento.

- I.- El arrendamiento de cosas y bienes muebles "BAIP A LOVERIN"
- II.- El arrendamiento de fincas rústicas "BAIP A FERME".
- III.- El arrendamiento de animales cuyo provecho se reparte entre el propietario y la persona a quien los confía "BAIP A CHEPTEL". (33)

---

(33) Diccionario de Derecho Privado.- Pág.487 Obra Citada.

Las formas de terminar el Contrato de Arrendamiento en el Derecho Francés, se dividen en dos categorías: La primera consiste en el vencimiento del plazo fijado, causa normal de la terminación del contrato. La segunda categoría abarca las causas accidentales de las cuales se derivan por lo general de la rescisión del Contrato de Arrendamiento, ya que siendo éste un contrato sinalagmático, puede rescindirse en los casos en que cualquiera de las partes falta al cumplimiento de las obligaciones contra idas.

En el Derecho Español, nos encontramos con que el -- arrendamiento normalmente termina cuando llega la fecha fija da en el propio contrato.

Se encuentra además en el Derecho Español el principio de que el arrendamiento no termina por la muerte del --- arrendador ni la del arrendatario, de suerte que su continua ción constituya a la vez una obligación y un derecho para -- los herederos de cada parte.

"Sin embargo, puede pactarse lo contrario y entonces tal suceso, constituirá uno de tantos motivos de resolución como -- el derecho reconoce". (34)

"En el caso de la tácita reconducción, cesan respecto de ella las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del contrato principal".

---

(34) Manresa y Navarro.- Op. Cit. Pág. 533, Méx. 1953.

Por lo que respecta a nuestra legislación, nos encontramos que el artículo 2483 del Código Civil vigente nos proporciona en general, las causas por las que puede terminar el arrendamiento, para después regular en particular estas causas.

Tenemos pues que de acuerdo con este precepto, se puede terminar el arrendamiento por las siguientes causas:

Fracc. I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, por la ley o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada.

Hemos ya mencionado una de las características esenciales del contrato de arrendamiento y que es la temporalidad, nuestro Código Civil vigente fija esta temporalidad, diciendo que el límite de duración para el arrendamiento de fincas urbanas, será de diez años. Por lo que, independientemente de lo que acuerden las partes, el Contrato siempre tendrá la duración máxima fijada por la ley.

Cuando las partes contratantes, determinan la duración del Contrato de Arrendamiento, éste no presenta problema en cuanto a su duración, ya que termina el día prefijado sin necesidad de desahucio.

Caso contrario es cuando no se determina la duración del arrendamiento, el cual se considera que el término es voluntario para ambas partes y por lo mismo, se dará por terminado en el momento que alguna de las partes así lo deseé.

Esta fracción del artículo 2483 del Código Civil vigente, prevé también que el contrato termina cuando se ha satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada, debiendo expresar las partes que éste se celebra para la obtención de tal o cual objeto o fê a cuya naturaleza sea aplica-

ble esta forma de terminación. Con esto, el arrendamiento de un local para el establecimiento de comercio dedicado a la venta de Tarjetas de Navidad, si se estipula el motivo u objeto del arrendamiento, terminará una vez pasada la fecha en que se celebra esta festividad.

**Fracc. II.- Por convenio expreso.**

El arrendamiento puede terminar en cualquier momento por así convenir expresamente las partes contratantes, siendo ésta una manera natural de extinguirse las obligaciones.

**Fracc. III.- POR NULIDAD.**

Ya se ha apuntado que la falta de capacidad de alguna de las partes contratantes, por que el contrato no se celebre en la forma prescrita por la ley, porque el consentimiento de cualquiera de las partes adolezca de algún vicio, porque haya ilicitud en el objeto, motivo o fin del contrato, estas son las causas que producen la nulidad en los contratos de arrendamiento, siendo los efectos de esta nulidad la de restituir las cosas al estado en que se encontraban -- antes de la celebración del contrato anulado.- En tratándose del contrato de arrendamiento, la restitución de las cosas - al estado en que se encontraban, no es absoluta, es un contrato, ya hemos anotado es un contrato de tracto sucesivo, - produciéndose su ejecución día a día, momento a momento hasta ser declarada su terminación o la nulidad del mismo, con esto, una vez que ha sido declarada la nulidad en el arrendamiento, empezará a producir sus efectos hasta ese momento, ya que es imposible deshacer los efectos realizados por el contrato como lo es el uso y el goce disfrutado por el arrendatario.

**Fracc. IV.- Por Rescisión.**

La rescisión del contrato es otra causa de terminación del arrendamiento, teniendo aplicación, cuando alguna -

de las partes contratantes falta al cumplimiento de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del mismo contrato o por las obligaciones impuestas por la ley.

Por ser esta forma de terminar el contrato de arrendamiento, una de las más amplias y más socorridas, nuestro Código vigente ha dictado varias disposiciones especiales -- que a continuación se exponen:

El artículo 2489 se refiere en especial a tres causas por las cuales el arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I.- Por falta de pago de la renta en los términos -- prevenidos en el artículo 2452.

II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425.

III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480 del Código vigente.

Además de las causas anteriores, nuestro Código Civil vigente regula en el artículo 2490 en una forma especial el derecho para rescindir el contrato de arrendamiento que tiene el arrendatario, cuando por causas de reparaciones pierde el uso total o parcial de la cosa arrendada o si se pierde el objeto para la cual fué arrendada, por causa imputable al arrendador, si estas causas duran más de dos meses.

Si el arrendatario no hace uso de este derecho, una vez hechas las reparaciones, continuará en el uso de la cosa, con las mismas condiciones hasta que se termine el plazo del arrendamiento.

Por su parte, el artículo 2493 dice al respecto que cuando el usufructuario no manifiesta su calidad de tal al celebrar el contrato de arrendamiento ya cuando llega a consolidarse la nula propiedad con el usufructo, y si el pro-

pietario exige la desocupación de la finca, tiene el arrendatario el derecho a demandar al arrendador la indemnización - por los daños y perjuicios que se le causen.

**Fracción V.- Por confusión:**

Esta forma de terminar el arrendamiento, opera cuando se reúne en una sola persona las características de arrendador y arrendatario simultáneamente. Con ello se estaría a lo dispuesto por el artículo 2206 de nuestro Código Civil vigente que dice "La obligación se extingue por confusión, --- cuando las cualidades del acreedor o deudor se reúnen en una misma persona".

**Fracción VI.- Por pérdida o destrucción.**

Total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.

Esta causa pone fin al arrendamiento, ya que al faltar el objeto de éste, impide el uso que venía haciendo el inquilino de la finca dada en arrendamiento. Debiéndose entender por pérdida o destrucción de la cosa arrendada, no sólo su desaparición total, sino además toda aquella pérdida - que traiga como consecuencia el que la finca no se pueda usar para el uso por el cual se convino o al uso que le correspondiera, conforme a su naturaleza o destino de la misma.

El contrato de arrendamiento también se termina cuando la destrucción de la cosa dada en arrendamiento, se destruye, ya sea por motivos imputables al arrendador o al arrendatario o, a un tercero, cambiando solamente la responsabilidad de éstos, pues el culpable está obligado a pagar a la parte o a las partes, lo correspondiente a los daños y perjuicios que haya causado.

Fracción VII.- Por expropiación de la cosa arrendada, hecha por causa de utilidad pública.

El artículo 2410 del Código Civil dice al respecto: "Si la transmisión de la propiedad se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá; pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme a lo que establezca la ley respectiva".

Es criticable este artículo en cuanto a su terminología pues utiliza el término "rescindirá", en lugar de "terminará", en este caso no hay motivo de rescisión sino que es una forma de terminar la relación contractual, máxime que ésta opera de pleno derecho.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 10 de la Ley de Expropiación, al propietario en este caso le corresponde a manera de indemnización la cantidad que como valor de la finca figure en las oficinas Catastrales o Recaudadoras.

En cuanto a la indemnización que le corresponde al arrendatario, ésta deberá ser fijada de acuerdo con los daños y perjuicios que se le causen, tomando en cuenta el momento de la renta, la antigüedad, la ubicación, el convenio establecido etc.

#### Fracción VIII POR EVICCIÓN DE LA CASA DADA EN ARRENDAMIENTO.

De acuerdo con el artículo 2119 de nuestro Código Civil, hay evicción 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.

Al aplicarse al caso de la evicción al contrato de arrendamiento en las obligaciones del arrendador, nos encontramos con lo que dispone al respecto el artículo 2420 de ---

nuestro Código Civil que dice "Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios que sufra".

Nuestro actual Código Civil, siguiendo los principios establecidos en nuestra legislación anterior, señala que el contrato de arrendamiento no terminará por la muerte del --- arrendador o arrendatario, salvo pacto en contrario. Tampoco termina por la venta del predio arrendado, de acuerdo a lo - dispuesto por el artículo 2409 de nuestro multicitado ordenamiento legal. El artículo 2495 nos señala que si el predio - dado en arrendamiento, fuere enajenado judicialmente, el Contrato de Arrendamiento subsistirá, a menos -de que aparezca que se celebró dentro de los sesenta días anteriores al se-questrosto de la finca, en cuyo caso el Contrato de Arrendamiento se dará por terminado.

Por lo antes expuesto, nos encontramos que el Contratrato de Arrendamiento puede terminar por los causales que dan por terminada cualquier relación contractual, en donde, el - legislador trató de regularlo, agregándole otras causales de rescisión o terminación, ya que este contrato presenta una - serie de situaciones en el trayecto de su vigencia.



## CAPITULO SEGUNDO

### LA LEGISLACION DE EMERGENCIA EN MEXICO

#### 1.- Breve historia de esta legislación a partir del Decreto de 1942.

En el mes de mayo de 1942, el Presidente Constitucional de la República Mexicana, señor General Don Manuel Avila Camacho, y con motivo de la declaración de guerra de las --- grandes potencias, tales como Alemania, Italia y Japón, presentó un Decreto ante las Cámaras, a efecto de que se determinara la suspensión de Garantías, la que duraría todo el -- tiempo que nuestro País permaneciera en estado de guerra y -- que sería suceptible de prorrogarse a juicio del Jefe del Poder Ejecutivo, hasta treinta días después de la fecha de cesación de las hostilidades. De ahí que el propio Congreso de la Unión autorizara al representante del Poder Ejecutivo en México, a legislar en las distintas ramas de la administración pública y en uso de esa facultad, se dictó lo que mal -- se llama "legislación de emergencia en México", a la cual -- nos referiremos en el transcurso de este capítulo.

En virtud de la facultad concedida, el representante del Poder Ejecutivo expidió, a partir del 10 de julio de --- 1942, nueve principales decretos que regulaban de un modo -- más amplio las relaciones entre el arrendatario y el arrendador, tratando sobre todo de proteger al primero de la avaricia y extrema voracidad que existía por parte de la mayoría de los propietarios de fincas rústicas y urbanas destinadas a ser arrendadas; es por ello que al promulgarse el primer -- decreto en julio de 1942, estableció en sus considerandos-- lo siguiente:

"Que es una obligación del Gobierno ante la crisis económica actual, tomar medidas enérgicas para impedir que las clases

laborantes, considerando comprendidas en éstas a los trabajadores y del Estado y a los obreros en general, se vean impedidos de atender su estandar de vida por elevación continua de los precios de los artículos de primera necesidad a cuyo efecto se han dictado por conducto de la Secretaría de la Economía Nacional, las disposiciones del caso, fijando dichos precios pero ha escapado hasta la fecha a la limitación del lucro excesivo, las rentas de las casas que la gran mayoría de la población mexicana se ve obligada a ocupar, --este capítulo puede y debe considerarse como indispensable para la vida, pues si es indispensable la alimentación, también lo es el alojamiento.

CONSIDERACIONES: Que el impuesto a la propiedad en el presente ejercicio fiscal, en lugar de haberse aumentado ha disminuído por la supresión del 5% adicional que se cobró en el pasado ejercicio, por lo que, si pudiera ser discutible el aumento continuo que ya establece una situación de --insertidumbre, de malestar y que limita y reduce las posibilidades económicas ya tan mermadas de la clase de la población que se vé obligada a rentar casas para su alojamiento".

Estos principios y puntos de vista fueron los motivos de que se crearán las leyes de emergencia en materia inquilinaria, los cuales si los analizamos legalmente, nos encontramos con que solo las cinco primeras leyes inquilinarias o decretos, de acuerdo a lo establecido por nuestra --- Carta Magna, en su artículo 49, establece que el Supremo Poder de la Federación se divide, para su ejercicio, en legislativo, ejecutivo y judicial y que no podrán reunirse dos o más de estos poderes en una sola persona o corporación, ni depositarse el legislativo en un solo individuo, salvo de -- caso de facultades extraordinarias al ejecutivo de la Unión,

conforme a lo dispuesto en el artículo 29.- Este precepto de termina que en los casos de evasión, perturbación grave a la paz pública o en cualquiera otro que ponga a la sociedad en grave peligro o conflicto, solamente el Presidente de la República, de acuerdo con el Consejo de Ministros y con la aprobación del Congreso, y, en los recesos de este, de la Comisión permanente, podrá suspender en todo el País o en un lugar determinado, las garantías que fuesen obstáculo para hacer frente, rápida y fácilmente a la situación: pero deberá hacerlo en un tiempo limitado, por medio de prevenciones generales y sin que la suspensión se contraiga a determinado individuo.

En relación con la iniciativa sobre la suspensión de las garantías individuales, el representante del Poder Ejecutivo Federal, expidió varios decretos en materia de arrendamientos, siendo los principales los siguientes:

1a.- Decreto expedido el 10 de julio de 1942, y publicado en el Diario Oficial en fecha 24 del propio mes y año.

2a. Decreto del 24 de septiembre de 1943, publicado en el Diario Oficial en 11 de Noviembre del propio año.

3a. Decreto expedido en fecha 26 de enero de 1944.

4a. Decreto expedido en fecha 5 de enero de 1945.

5a. Decreto expedido en fecha 28 de septiembre de 1945.

6a. Decreto de fecha 28 de diciembre de 1945.

7a. Decreto de fecha 8 de mayo de 1946.

8a. Decreto de fecha 30 de diciembre de 1947.

9a. Decreto de fecha 24 de diciembre de 1948.

De lo anterior, es necesario mencionar que únicamente fueron legales los cinco primeros, ya que la medida fue válida, según la propia Constitución, para los casos de invasión, perturbación grave a la paz pública o en cualquier otro que ponga a la sociedad en grave peligro o conflicto, solamente el Presidente de la República Mexicana, de acuerdo con el consejo de ministro y con aprobación del Congreso de la Unión, y en los RECESOS de éste, de la Comisión Permanente...etc. (art. 29 Constitucional). Por tanto, se encuentra totalmente justificado que el representante del Poder Ejecutivo, haya expedido desde el decreto del mes de julio de 1942, hasta el 28 de septiembre de 1945, pues en fecha 10 de octubre de 1945 en México, y debido a que había pasado ya el estado de conflicto con las potencias mencionadas, se levantó la suspensión de garantías y se restableció el orden constitucional en toda su plenitud, solo que, en tratándose de la economía, el estado mexicano había tenido nueva migración, y así por ejemplo, en el Distrito Federal, a causa de esta migración de individuos europeos principalmente, en el año de 1945 contaba con una población de un millón, trescientos mil quinientos treinta habitantes, los cuales para el año de 1950, casi se habían duplicado, pues llegaba a ser de dos millones, novecientos cuarenta y dos mil habitantes, con lo cual podemos observar fácilmente que se dió un aumento muy considerable en el período de cinco años, siendo además muy difícil que los edificios construidos pudieran contener a toda la población existente y el problema de la habitación se hacía cada vez más grave.

Pero, por ahora vamos a ver que decretos fueron legales y cuales no lo fueron.

Como ya habíamos anotado, el primero de octubre de 1945, se restableció en México el orden y se levantó la sus-

pensión de garantías, disponiéndose que las leyes y disposiciones relativas a arrendamientos de primero de julio y diecinueve de octubre de 1942 quedarán vigentes, hasta en tanto fueran derogados por una ley posterior. Por lo anterior, pensamos que el representante del Poder Ejecutivo, legalmente se excedió en sus funciones, pues en ese momento carecía totalmente de facultades para disponer que las leyes y disposiciones mencionadas, continuarán en vigor hasta que fueran derogados por una ley posterior, por lo que dicha disposición y las posteriores, no tuvieron apoyo constitucional ni se justificaba legalmente, por cuanto se decía en los considerandos del proyecto de 1942, presentado ante las Cámaras en el cual se decía que el representante del Poder Ejecutivo tendrá facultades extraordinarias durante todo el tiempo en que el país se encontrará en estado de guerra o en posibilidad de perturbación del orden público, así mismo, carecían de valor legal las disposiciones posteriores a esta fecha, pues algún decreto o cualquier otra ley inquilinaria, a partir de esta fecha, debería haber pasado por el procedimiento ordinario para poder entrar en vigor, resultando por tanto, que existían violencias a los diversos ordenamientos jurídicos, así como a la propia Constitución Política de la República Mexicana, pues por ejemplo, en tratándose de los resultados de estos decretos, que han sido los de promover esta clase de contratos, mientras más transcurra el tiempo, serán menos estos contratos afectados por el decreto, siendo por tanto, y después de haber transcurrido casi treinta y seis años, que rige y afecta a unos cuantos arrendadores, por lo cual se ha convertido en una ley privativa, prohibida en nuestra Constitución Política Mexicana, en su artículo 13.

Es menester el señalar que el espíritu de estos decretos de emergencia en México, tuvieron una función excep--

cional, al evitar que en México la clase trabajadora que es la mayoría, sufriera las arbitrariedades de los propietarios, quienes en su gran mayoría eran en ese entonces:-- extranjeros que quisieran obtener ganancias y aumentar su capital en poco tiempo.- Es indudable que esta legislación inquilinaria cumplió su función, en el tiempo que fue necesario, solamente que, cuando alguna disposición, sea cual fue re, se encontrará fuera de tiempo o fuese dictada con extra limitación de runciones, suele ser perjudicial para el que la debe acatar o cumplir.- Tal es el caso de las leyes de emergencia, las cuales dentro del tiempo que debieron ser útiles, lo fueron, cumpliendo satisfactoriamente su función, - pero después del primero de octubre de 1945, trajo consecuencias en perjuicio de la copia colectividad mexicana.

Tenemos pues que el primero de junio de 1942, el --- Congreso de la Unión expidió para su publicación el DECRETO en el que se acordaba la suspensión de las garantías individuales que consagra la propia Constitución Política de la -- República Mexicana, "Mientras México permanezca" en estado de guerra con Alemania, Italia y Japón y que podrá ser susceptible de prorrogarse a juicio del Ejecutivo Federal, hasta treinta días después de la fecha de cesación de las hostilidades, autorizando al Ejecutivo de la Unión a dictar prevenciones generales que reglamenten los términos de la suspensión de las garantías individuales y a imponer modificaciones en los distintos ramos de la administración pública, además se autoriza al Ejecutivo de la Unión para legislar en -- los distintos ramos", por lo cual una vez transcurrido el -- término de suspensión de las garantías y su prórroga si es - que la hay, el Ejecutivo deberá dar cuenta del uso que haya hecho de las facultades que se le otorgan en virtud del decreto que analizamos, el cual como podemos observar del sim-

ple enunciado de sus conceptos que en realidad no es un decreto de arrendamiento, sino mas bien es de orden administrativo, de otorgamiento de facultades al Ejecutivo de la Unión. Este decreto de primero de junio de 1942, publicado el 2 de junio del propio año, constaba de sus artículos que expresaban lo ya anotado, teniendo solamente dos artículos transitorios.

I.- Las leyes inquilinarias empezaron pues con el decreto de fecha 10 de julio de 1942, publicado en el Diario Oficial el día 24 del mismo mes y año, cuyo texto es el siguiente:

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

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

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

ARTICULO CUARTO.- En caso de mejoras de una propiedad que justifique un aumento de rentas, se requerirá autorización judicial previa, que las justiprecie y que se tramite en la vía sumaria con la intervención del Ministerio Público, quién será considerado como parte.

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

Este decreto tenía un solo artículo transitorio el - que decía a partir de cuando entraba en vigor y que su duración para mientras dure la suspensión de garantías individuales, cosa que no fue así, pues subsistió hasta el decreto de 30 de diciembre de 1947, cuando había transcurrido mas de -- dos años de haberse levantado la suspensión de garantías individuales en el país.- Nos encontramos pues con los siguientes decretos al 10 de julio de 1942, decían respecto al término de su vigencia que estarán en vigor "hasta entre tanto, no sean derogados por una ley posterior," otras veces, tratándose del decreto de febrero de 1946, decía en su artículo único transitorio que "el presente decreto tendrá una vigencia máxima de dos años."

Fue así que hasta el Decreto de 30 de diciembre de 1947, en el artículo primero transitorio decía: "El presente Decreto deroga el 11 de febrero de 1946, publicado en el Día rio Oficial del 8 de mayo del mismo año por el cual se congelaron las rentas y se prorrogaron los plazos de los arrendamientos en beneficio de los inquilinos."

De lo anterior, deducimos que en realidad no se cumplió con lo dispuesto en el artículo único transitorio del - primer Decreto inquilinario, el cual decía que surtiría efectos desde la fecha de su publicación y durará en vigor mientras durará la suspensión de garantías individuales, cosa -- que como ya vimos, no fue así, pues el Ejecutivo se extrali-



mitó haciendo uso de las facultades que se le concedieron en el Decreto de primero de junio de 1942, por parte del Jefe - del Ejecutivo de la Nación:

Es de advertir además que el término "derogados" se usó inadecuadamente, pues derogar según el Diccionario de Derecho, es la privación parcial de la vigencia de una ley, -- que puede ser expresa o tácita.- Continúa diciendo el propio autor (35) en su diccionario de Derecho, el significado de - "abrogar"; y dice que abrogar es privar totalmente de vigencia a una ley o Código.- La ley solo queda abrogada o derogada por otra posterior que así lo declare expresamente o que contenga disposiciones total o parcialmente incompatible con la ley anterior.

Por lo anterior, podemos concluir que el legislador que creó el Decreto de 30 de diciembre de 1947, al usar el término "derogar.", lo hizo con poca técnica jurídica, pues el término correcto que se debió emplear debería haber sido el de "abrogar", pues se trataba de privar totalmente de vigencia a toda una ley o todo un ordenamiento legal.

Con la expedición de este decreto, se trató de eliminar toda posibilidad de aumento en los alquileres de casas - de habitación principalmente.

Se trató de dar protección al arrendatario, en virtud de la crisis que se presentaba al terminar la segunda -- Guerra Mundial y a la crisis económica de la misma guerra, - aún cuando, México no tuvo participación directa en la misma,

---

(35) Rafael De Pina (Diccionario de Derecho), 1970, México. Porrúa.

excepción hecha con la expedición aérea del famoso escuadrón 201 en el Pacífico, lo cual no tuvo mayor repercusión ni era necesaria la suspensión de las garantías individuales, pues en realidad ningún País del orbe, tenía interés en sostener-lucha con México, por tanto no era indispensable el que se decretaran medidas como las que fueron tomadas en el año de 1942 aún cuando sí se vió afectado el País, posteriormente y como consecuencia de que México forma parte de la comunidad internacional.- De ahí que en México en estas fechas, la economía se viera desbalanceada y afectada en todas las órdenes, principalmente en las cuestiones de habitación, en virtud de la constante migración de ciudadanos de los países europeos, tales como España, Italia, Francia, Inglaterra, Turquía, China, etc.- Estos ciudadanos que veían en su lugar de origen, una serie de problemas para la inversión, para el trabajo en general y para el restablecimiento de su país, buscaron nuevos horizontes en tierras americanas y sobre todo en los países latinoamericanos, por la facilidad y la libertad que existía por parte de las autoridades para el trabajo y para la inversión.- Es por ello que siempre buscaron la forma de acumular capital en el menor tiempo posible, aprovechando la oportunidad y la ventaja de ser miembros de países desarrollados y con otra manera de pensar, distinta a la de los nativos de latinoamerica.

El gobierno de México pensó en esto y trató de frenar esa desmedida voracidad de los inversionistas, tanto extranjeros como nacionales, expidiendo este primer decreto de congelamiento de rentas, que si bien es cierto, frenó el aumento aunque no precisamente por la bondad de las disposiciones, sino por el natural desconcierto que provocó su expedición en el ánimo de los propietarios.- Pero nos encontramos con que esta legislación aún era muy incompleta, pues --

adolecía de una mejor y mas completa reglamentación, así por ejemplo en este decreto se hablaba solamente de congelación de rentas existente, por lo que dió origen a que los arrendadores, podían burlar lo contenido en el mismo decreto, bas--tando para ello dar por terminado el contrato de arrendamiento si se trataba de contrato con término voluntario y si era forzoso, se le hacía saber que a su vencimiento debería el - arrendatario a desocupar la localidad o en su defecto (cosa que era más frecuente), se promovía la rescisión del contrato, sin que en todo esto se pretendiera realmente la desocupación, sino un aumento en el precio del alquiler, el cual - siempre se obtenía y se sigue obteniendo del mismo arrendatario que, presionado por las circunstancias lo acepta.

La publicación de este Decreto en los diarios capitalinos, trajo como consecuencia gran adversión por parte de - la opinión pública, casi como impacto en el ánimo de los --- arrendadores, quienes no lo iban a aceptar de muy buen grado, sino que, como ya apuntábamos en la parte introductoria de - este trabajo.- El hombre dentro de nuestro sistema Capitalista al empezar la lucha por sobrevivir, trata a toda costa de adquirir bienes, acumulándolos y si de esta acumulación, resulta que puede invertir, redituándole en más acumulación de bienes en su provecho, lo hace, no importando que con ello - se lesione al semejante, de ahí que acabe hechando mano de - su habilidad ya sea buena o malamente, para lograr su objetivo, convirtiéndose en no pocas veces en "el lobo del hombre."

Además, en ese tiempo, los arrendadores al hacer que no se cumpla el espíritu del legislador del decreto mencionado, incumplían las obligaciones fiscales, al valerse muchas veces de las simulaciones de rentas congeladas, utilizando - para tal efecto y por fuera del contrato, documentos cobra---

bles, tales como los títulos de crédito, los cuales iban --- anexados a los recibos mensuales de renta, cosa que el arrendatario no podía evitar, al encontrarse presionado con la -- posibilidad de ser privado de ese bien que es bien de primera necesidad para él y para su familia, es por eso que en -- los decretos subsecuentes en algunos de sus artículos hablará de los títulos de crédito, según lo veremos más adelante.

I.- Decreto de veinticuatro de septiembre de 1943.

Este decreto al igual que su antecedente, sigue mas o menos los mismos lineamientos, solamente buscando llenar los huecos dejados por el anterior decreto respecto a la evasión del mismo por parte de los arrendadores, por tal motivo, este decreto trataba de solucionar el principal defecto del -- anterior, reglamentado de alguna forma más eficaz al arrendador.- Tenemos que el artículo segundo del mencionado decreto decía a la letra:

ARTICULO SEGUNDO.- El precio de los arrendamientos señalados en los contratos cuya duración se prorroga en el -- artículo anterior, (habla de los contratos de arrendamientos destinados a habitación) no podrá ser elevado ni directa ni indirectamente. Cualquier estipulación o pacto en contrario será nulo de pleno derecho y no producirá acción en juicio.

ARTICULO TERCERO.- El arrendador que con la finalidad de obligar al inquilino a desocupar el local arrendado, -- lo hostilizare o molestore en cualquier forma o dejaré de hacer las reparaciones necesarias, además de las responsabilidades en que incurriese conforme a la legislación ordinaria, será sancionado en los términos del artículo quinto. (este -- artículo hablaba que las infracciones serán de \$ 100.00 a --

\$ 1000.00).

Con este artículo el legislador trató de frenar las evasivas de los arrendadores incluso suspendió en su vigencia los artículos 2484, 2478, 2479 del Código Civil vigente, modificando además la fracción II del artículo 2483, con el objeto de cerrar todas las terminaciones de contrato, realizados en forma obligada a los arrendatarios.- Además y completando lo anterior, decía la segunda parte del artículo --cuarto del citado decreto:

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

Nos encontramos que en realidad este decreto logró - momentáneamente su objetivo, solo que los arrendadores encontrarán otras fracciones del artículo 2483 del Código Civil, para poder rescindir los contratos de arrendamiento y continuar su presión sobre todo de tipo económico sobre los arrendatarios.

III.- Decreto de 26 de Enero de 1944.- en realidad - este decreto fue una copia al carbón del anterior, pues solamente sirvió para que el decreto anterior se prolongara hasta la expedición del siguiente.

IV.- Decreto del 5 de enero de 1945.- Este decreto en realidad solo fue un complemento o una adición al de ---- 1943, pues prorrogaba además de los ya señalados, los arrendamientos de las miscelaneas, estanquillos, recauderías, ---

tortillerías, hueverías, fruterías, molino de nixtamal, cremerías, carbonerías y expendio de pan.- Decía además que que daban vigentes las disposiciones del decreto de 1942.

En este decreto nos encontramos que el mismo legislador que en muchos aspectos fue impreciso, cometió otra falta de técnica jurídica al mencionar enumerativamente los locales que también se prorrogarían los arrendamientos, quedando por tal motivo algunas en donde podrán haber quedado fuera de esta enumeración a otro establecimiento de servicio público de venta de artículos de primera necesidad.- El legislador con un poco de mejor técnica hubiera dicho solamente que quedaban comprendidos además de los ya mencionados en los anteriores decretos y para el efecto de prorrogarse el arrendamiento en forma indefinida sin ser aumentado el precio de la renta, todos los locales que sean destinados a la renta de artículos de primera necesidad, así como de servicios públicos de primera necesidad.

V.- Decreto de 28 de septiembre de 1945.- Este decreto constaba de once artículos que mas o menos decían lo mismo que sus antecesores y en donde ya se advertía la necesidad de modificar el estado y situación legal de los ciudadanos mexicanos, ya que en realidad todo estaba en paz y no se vislumbraba ningún estado de guerra en el País, ni siquiera había revueltas internas que justificaran alguna legislación especial, es por tal motivo que ya se pensaba en volver a la legislación ordinaria, siendo así que el artículo primero -- del mencionado decreto decía:

ARTICULO 1o. A partir del primero de octubre se levanta la suspensión de garantía decretada el primero de junio de 1942 y se restablece por lo tanto, el orden constitu-

cional en todo su plenitud.

En este artículo se señala que claramente a partir - del primero de octubre del presente año de 1945, se levantaba la suspensión de garantías en todo el país, restableciéndose en toda su integridad el orden constitucional y de garantías individuales, quedando por tanto; fuera de las leyes y de la propia Constitución Federal que en su artículo 29 regula la situación, de acuerdo con el mismo precepto, dos son las medidas que se ponen en juego para hacerle frente.

Estas son la suspensión de las garantías individuales, otra es la concesión de autorizaciones.- En cuanto a la suspensión, solamente el Presidente de la República la podrá decretar, de conformidad con el consejo de ministro y con la aprobación del Congreso, en los recesos de éste, de la comisión permanente. Las autorizaciones, que son nada menos que las facultades extraordinarias a que se refiere el artículo 49 Constitucional, los otorga el Congreso de la Unión al jefe del ejecutivo, en la proporción que estime necesaria. Esta medida, que es complementaria de la anterior, no tiene lugar en ningún otro caso, según el propio artículo 49 Constitucional, salvo lo dispuesto en el párrafo II del artículo 131 Constitucional.

Por lo cual, si las autorizaciones tienen el carácter de complementarios respecto a la suspensión de garantías, levantada que sea ésta, aquéllos dejan de existir, razón por la cual afirmamos que las disposiciones posteriores a la fecha de la restitución pública del orden constitucional, no tuvieron ni tienen alguna justificación o base legal para seguir en vigor, por otra parte, encontramos que el propio decreto de 28 de septiembre de 1945, vuelve a caer en errores de técnica jurídica-legal al mencionar en su artículo sépti-

mo lo siguiente:

ARTICULO 7o. Las leyes y disposiciones relativas a arrendamiento, de fechas primero de julio y 19 de octubre de 1942, quedarán vigentes, hasta en tanto sean derogados por -- una ley posterior.

En la simple lectura de este artículo séptimo, encontramos dos fallas:

1a.- la de dar vigencia a una ley extraordinaria o de emergencia, para un tiempo posterior al levantamiento de la suspensión y al restablecimiento pleno del orden constitucional.

2a.- La de llamar "hasta en tanto sean derogados", -- pues si se está hablando de cuerpos u ordenamientos legales, es antijurídico y anti-legal el hablar de derogar una ley.-- En todo caso debería hablarse de que quedarían abrogados los decretos o leyes, por otra ley posterior.

En realidad el legislador de emergencia en México, no es que desconociera que se encontraba violando el orden jurídico establecido, con la aplicación extemporánea de leyes extraordinarias, no, lo que sucedió fue que en su afán de protección a las clases débiles, lo hizo, no importando que se afectara la legislación o la costumbre legal del País, pues -- el actuar de acuerdo a ellos, (la legislación) podría traer -- como consecuencia el descontento y la alarma de clase que es la proletaria y que forman las mayorías de México.

De ahí que el estado, preocupado en demasía por esta cuestión decidió continuar con su legislación extraordinaria, atendiendo mas bien al fenómeno político que pudiera estallar y no al orden legal del País.



En este aspecto es bueno tener en cuenta que el derecho siempre sigue a las situaciones de hecho en un lugar como lo fue el estado mexicano en esos tiempos, pero, para que esa situación de hecho surgiera, fue también necesario que quienes dirigían al País, fueran demasiados temerosos, pero esa temeridad no fue en realidad por grandes preocupaciones de la suerte que pudiera correr el mismo País, no, mas bien fueron temerosos y cautelosos en otra cuestión, de crear inquietudes políticas que pudieran traer problemas belicosos y posiblemente el derrocamiento o la caída del Gobierno.- es por ello que se buscó dar protección a las clases media y baja a las que pertenecían y que siguen perteneciendo la gran mayoría de mexicanos, para propiciar la calma política y la afirmación en el poder de quienes lo poseen.

VI.- Decreto de 28 de diciembre de 1945.

Este decreto en realidad fue solo una reforma a los artículos sexto y séptimo del anterior decreto, en el sentido de ampliar el congelamiento de rentas a los locales destinados a comercios en pequeño, hasta que no sean modificados "por una ley posterior".

En realidad los comentarios al respecto quedan ya contenidos en los comentarios relacionados con los anteriores decretos.

VII.- Decreto de 8 de mayo de 1947.

A este decreto se le llama también de 11 de febrero de 1946, fecha en que fue aprobado por el Jefe del Ejecutivo y para su publicación que fue en fecha 2 de mayo de 1946. Solamente que entró en vigor hasta en año siguiente o sea el 8 de mayo de 1947.

Este decreto constaba de cinco artículos mas uno transitorio, en donde se venía diciendo mas o menos lo mismo que

los anteriores, solamente que, debido a las protestas de los arrendadores, se expedían, a efecto de dar esperanza y hacerles creer que la nueva ley que aparece, podía traer algo benéfico para ellos o que diera por terminados los arrendamientos de renta congelada.- Este decreto instituye algo nuevo en sus artículos como en el primero, parte segunda, en el que dice:

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

Es de notarse inmediatamente la falta de técnica en la redacción de lo anotado que fue tomado literalmente de su texto original, publicado en 2 de mayo de 1946, daba en su artículo transitorio una vigencia máxima de dos años, no cumpliéndose dicho término, se publicó el siguiente:

VIII.- Decreto de 30 de diciembre de 1947.

Este decreto en realidad dice lo mismo que los anteriores, y solamente trata de regular un poco más, al arrendador, así como al arrendatario, prohibiéndole por ejemplo, a este último el subarrendar, so pena de quedar rescindido el contrato de arrendamiento.

Crea también o dá pie para que se creara una Comisión integrada por tres personas, y no dice que clase de personas, para que estudie el aumento de rentas en caso de mejorar a una propiedad o en aquellos casos en que se justifique plenamente, tomando en cuenta siempre la capacidad económica de los inquilinos.- Dicha comisión la designará el Jefe del Departamento del Distrito Federal.

El decreto mencionado constaba de seis artículos más dos transitorios.



I.- A casas destinadas a habitación cuando las rentas en vigor, sean mayores de trescientos pesos.

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

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

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

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

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

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

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

a) En el importe del alquiler de tres meses, cuando el arrendamiento sea de un local destinado a habitación;

b) En la cantidad que fijen los tribunales competentes, tratándose de locales destinados a comercios o industrias, tomando en consideración los siguientes elementos:

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

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

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

ARTICULO SEPTIMO.- Procede la rescisión del contrato de arrendamiento, en los siguientes casos:

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

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

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

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

V.- Por que el arrendatario o el subarrendatario lleven a cabo, sin consentimiento del propietario, obras de tal

naturaleza que al tener substancialmente, a juicio de peritos, las condiciones del inmueble.

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

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

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

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

ARTICULO OCHO.- La rescisión del contrato por las -- causas previstas en el artículo anterior, no dá derecho al -- inquilino al pago de indemnización alguna.

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

#### TRANSITORIOS:

"ARTICULO 1o.- La presente ley empezará a regir desde el primero de enero de 1949. (Se publicó el 30 de diciembre de 1948).

ARTICULO 2o.- Queda derogado el decreto de 30 de diciembre de 1947, publicado en el "Diario Oficial" del 31 del

nismo mes y año, que congeló las rentas de las casas o locales destinados a habitación.

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

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

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

Encontramos en este decreto que aún se encuentra en vigor, varias fallas en su redacción, tales como la que apuntábamos con anterioridad y que consiste en usar indebidamente la palabra "derogar", pues este término significa anular algún o algunos artículos o partes de un cuerpo legal determinado, mientras que el término "abrogar" significa suprimir en su régimen todo un ordenamiento legal ó cuerpo legal. Por tanto, el término apropiado debió haber sido el de abrogar, pues se trata de quitarle vigencia a todo un ordenamiento legal que es el Decreto de referencia.

Otro término usado indebidamente es el de "prorrogar" el cual según la propia Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sentado jurisprudencia en el sentido de que "No se puede prorrogar lo que no existe".- En, tratándose de algo que no existe, como lo es el o los contratos que se celebren con posterioridad al decreto de 1948, los cuales en fecha 1o. de enero de 1949 existían, pero podrían existir y de hecho --

existieron con posterioridad, - éstos no se podrán prorrogar, en virtud de la máxima sustentada por el Alto Tribunal, sin embargo el artículo primero del mencionado decreto dice que se prorrogan por ministerio de la ley, "sin alteración de --- ninguna cláusula"...- En estas condiciones el ámbito de ac--- ción del decreto resulta estrecho, pues se suscribe a los con--- tratos que tuvieron lugar antes del primero de enero de 1949, resultando que además, estos contratos "prorrogados", con el transcurso del tiempo, van desapareciendo, en virtud de que - todo arrendador para seguridad, procura arrendar en un precio superior para no caer en el supuesto establecido por la ley, para ser contrato prorrogado y con renta congelada, de ahí -- que estos contratos, al transcurso del tiempo, se convierten en una ley privativa, pues son sólo unos pocos, los cuales se reducen mas con el paso del tiempo, siendo aplicables solo a unos cuantos arrendadores, convirtiéndose así una auténtica - ley privativa, prohibida en Nuestra Carta Magna.

En el artículo tercero transitorio del decreto que -- analizamos, nos encontramos con que en él se expresan que se derogan del Código Civil y del de Procedimientos Civiles que se opongán a las disposiciones del decreto, sin precisar cua- les eran los artículos que se "derogaban"; por tal motivo, - intentamos puntualizarlos en lo conducente por lo que se re-- fiere al Código Civil, señalando así mismo que el vocablo -- "derogados" se usó inadecuadamente, puesto que los artículos aludidos del Código Civil y del Código de Procedimientos Civi- les y que estén en contra, no están abolidos, ni derogados o abrogados, simplemente, estos preceptos no rigen a los arren- dadores ni arrendatarios incluidos en el supuesto de la pró-- rroga, es decir, solamente se encuentran esos preceptos sus-- pendidos en su vigencia en tanto subsista el decreto, el cual al abrogarse, volverá a dejar en vigor los preceptos aludi---



dos, estando además vigentes respecto de los contratos de --- arrendamiento concertados después del primero de enero de mil novecientos cuarenta y nueve.

Cabe hacer mención que este decreto al no hablar ni - hacer distinción del término en los contratos, debe entenderse que se prorrogan todos los contratos sin distinción de término forzoso o voluntario.- Encontrándose que se encuentra -- suspendida en su vigencia la fracción I, parte primera del -- artículo 2483 del Código Civil vigente en relación con los -- artículos 2484, 2487, 2479 y 2398 párrafo segundo del mismo - ordenamiento legal, así como las demás fracciones del artículo 2483 en relación con los artículos 2489, 2425, 2452, 2454 y 2480 los cuales se encuentran en vigor por no oponerse a -- las disposiciones del decreto, pues en éste no se prohíbe expresa o implícitamente la terminación del arrendamiento por -- convenio, por nulidad, por rescisión, por pérdida o destrucción de las cosas, por expropiación o por evicción de la misma.

Encontramos que al entrar en vigor este decreto, quedarán bajo su amparo solamente el inquilino y los miembros de su familia que vivían con él en forma permanente, por lo que, si con posterioridad a la fecha en que empezó a regir, el --- arrendatario acepta a otras personas sean o no parientes, puede el arrendador hacer valer ese hecho como alguna de las causales previstas en las fracciones II y III del artículo séptimo.- La prórroga de estos contratos, no priva al arrendador - de pedir la rescisión del contrato, como apoyo en los causales previstos en el artículo séptimo, pudiéndose así mismo, - solicitar la terminación del arrendamiento de los locales señalados en la fracción II del artículo 2o. cuando necesiten - habitarlos, establecer una industria o comercio, otorgando -- una compensación al arrendatario, de acuerdo a los daños que pudiera causarle al arrendatario.

Por ningún motivo en cuanto a su plazo y en cuanto al monto de la renta estipulada sin contravenir sus disposiciones y que carece de objeto hacer las distinciones respecto de si la palabra "convenio" se utilizó en el sentido amplio o en el restringido, pues de cualquier forma, el término empleado es el mismo, estando incluido en él a la especie que es el -- contrato, por lo que, si un contrato modifica a otro, es nulo de pleno derecho sin que obste el derecho de que en caso de juicio, el demandado haya confesado que celebró voluntariamente el nuevo contrato, pues en este caso el consentimiento del arrendatario es inoperante para modificar.

### 3.- EL PROBLEMA DE APLICACION DEL ARTICULO NOVENO DEL DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948.

Hemos señalado ya la inconstitucionalidad en general de todo el decreto de 1948, principalmente por lo que hace a la desaparición del motivo originador de esta clase de medidas de emergencia, además de ser este decreto una ley privativa que nuestra Carta Magna prohíbe en su artículo 13.

Tenemos pues que el mencionado precepto dice a la letra:

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

Por lo que respecta a lo anotado anteriormente, en lo referente a que este decreto es "una ley privativa", aclarando, diremos:

El artículo 70 de Nuestra Carta Magna vigente, dice - que toda resolución del Congreso de la Unión, tendrá el carácter de "ley o decreto".

Tratando de aclarar este concepto, nos encontramos -- con que el artículo 64 de la Constitución de 1857 distinguía las resoluciones del Congreso de la Unión de "leyes o acuerdos económicos". ( 36)

En las ponencias del Constituyente de 1857 acerca del citado precepto, se hizo notar la conveniencia de que las resoluciones del Congreso de la Unión, tuvieran el carácter de -- ley o decreto argumentándose al efecto que, mientras que la primera se refiere a un objeto general, el segundo concepto -- se refiere a un objeto en particular.- No obstante lo anterior, el punto de vista de la Comisión de dicho Constituyente fue en el sentido de que toda resolución del Congreso no podría tener otro carácter que el de ley.

El 13 de noviembre de 1874, se reformó el artículo 64 de la Constitución de 1857, el cual corresponde al artículo -- 70 de Nuestra Constitución vigente, se modificó admitiendo -- que las resoluciones del Congreso, tienen el carácter de leyes o decretos.- De ahí que en la actualidad propiamente no existe criterio para distinguir una ley de un decreto.

Por lo que respecta a lo mencionado con anterioridad y acerca de si el decreto es una ley privativa; lo es, entendiéndose que el concepto de ley privativa es el de una ley o norma de carácter general y obligatorio que rige, está o es--

---

(36) Derecho Administrativo de Gabino Fraga. Tercera edición. Porrúa, México 1944, página 42.

tuvo en un tiempo y para un determinado conglomerado humano, siendo la ley privativa a lo singular, lo propio y peculiar de una cosa o persona y no de otros. (37)

Otra determinación de lo que es ley privativa es la de ser aquella que va dirigida a una persona o a un grupo de personas determinable o determinado. (38)

Por lo anterior, estamos convencidos que el decreto de 1948, así como todas las posteriores al primero de octubre de 1945, con el transcurso del tiempo, se han ido convirtiendo en leyes privativas, por ir dirigidas únicamente a un grupo, cada vez más reducido de arrendadores.

Por lo que hace el artículo noveno del decreto de 1948, ha tenido durante todo el transcurso de su vigencia una serie de interpretaciones.- Por una parte, se sostiene que un contrato sujeto a las prescripciones del decreto, no puede modificarse el decreto, si este consentimiento le perjudica, -- pues las disposiciones del decreto son de orden público. (39)

Por otra parte se sostiene el criterio de que si las partes tenían celebrado un contrato de arrendamiento, que estuvo vigente y quedó prorrogado conforme a las disposiciones del Decreto de 1947, pero ello, no obstante decidieron, meses después, celebrar uno nuevo, estipulando la misma renta e -- iguales condiciones del anterior, fijando un término voluntario, no podrá considerarse por este hecho que este último -- contrato sea una mera modificación del anterior, puesto que -

---

(37) Diccionario Enciclopédico Salvat, Tomo X, Pág.755. Méx.

(38) Manual de Derecho Constitucional, Fonseca Ramírez, Primera edición 1967, pág. 72.

(39) Derecho, 4478/56 Ma.Teresa Cortés de Benítez.

se ve clara y lógicamente que estamos en presencia de un contrato nuevo para el cual no tiene aplicación el Decreto de 24 de diciembre de 1948. En realidad, encontramos con que el criterio de esta ejecutoria es adecuado, pues si las partes en un contrato de arrendamiento se encuentran conscientes de que la ley las ha prorrogado a beneficio del arrendatario, el contrato, según los decretos que se han sucedido a partir del mes de junio de 1942, y deciden celebrar uno nuevo, en el cual varíe precisamente una de las razones esenciales de la prórroga y que es el término, es lógico que este nuevo contrato es el que tenga plena vigencia, quedando por tal motivo fuera de lo previsto en el Decreto de 1948.

El arrendador al darse cuenta del alcance del Decreto en cuestión, presionaba en forma extra oficial al arrendatario, a efecto de obtener nuevas cantidades aparte de la estipulada en el contrato, para ello se valió de documentos anejos a los recibos de renta, obligando con ello al arrendatario a pagar otro precio por el arrendamiento de rentas congeladas, por tanto, el artículo nueve de este Decreto, dicen dejar sin valor los títulos de crédito que fueren expedidos o cuyo origen sea el de aumentar las rentas de los arrendamientos congelados, siendo con ello en contra de los principios o normas del Derecho Mercantil en materia de Títulos de Crédito en donde se habla de la autonomía de los títulos de crédito.

Por tanto, y resumiendo, consideramos que la nulidad a que se refiere el artículo noveno de este decreto es solamente en cuanto a los convenios que se pueden dar dentro del contrato y que contraríen las disposiciones del mismo, no así los contratos en sí, aún cuando a veces la Suprema Corte de Justicia de la Nación, así como lo declare.

Las disposiciones contenidas en el Código Civil vigente y respecto a lo relativo a los modos o formas de terminar

el arrendamiento, han continuado vigentes casi en su totalidad, creándose además otras disposiciones, se limitó por otra parte la prórroga a arrendamientos con rentas inferiores a -- trescientos pesos excluyéndose de esta prórroga algunos comercios.

En cuanto aproblema de aplicación del artículo noveno de este decreto, vemos que claramente nulifica cualquier - alteración de los contratos ya prorrogados o incluidos dentro del decreto, trata de atacar una situación de hecho, que es - el de obligar al inquilino a firmar documentos crediticios, a fin de pagar mas de lo estipulado en el contrato, siendo nu-- los de pleno derecho, todas esas maniobras afectuadas por los arrendadores, pero, en, tratándose de títulos de crédito, ha-- brá nulidad hasta en tanto el inquilino haga valer esa nuli-- dad ante las autoridades judiciales, ya sea por vía de ampa-- ro, ya sea por la vía judicial directa.

Nos encontramos aquí nuevamente que el derecho sigue a las situaciones de hecho en los conglomerados humanos, pero, esa situación de hecho está muy bien controlada por quienes - controlan también la riqueza, aún cuando sea en forma o pro-- porciones pequeñas, pues en el caso que analizamos, el arren-- datario, si tuviera conocimientos de sus derechos, o si pudie-- ra echar mano de algún abogado, resistiría desde un principio a las pretensiones de su arrendador, negándose a suscribir -- cualquier documento, ni menos a pagar otra cantidad, que no - sea la estipulada en el contrato, - ahora bien, en el caso de que fuera sorprendido por su arrendador y le hiciera firmar algún documento, el arrendatario, tendría una serie de armas jurídicas legales, para lograr la nulidad de dichos documen-- tos, sin que se le cause perjuicio alguno, pero, ello no es - posible, debido a que su patrimonio es tan raquíptico que si - dejara de trabajar un solo día para dedicarse a esos meneste-- res, faltaría en su hogar el sustento de ese día, además de - que ganaría una serie de amonestaciones por parte de sus pa--

trones, teniendo por demás, el peligro de perder su empleo, - además de que, tampoco tiene quien le ayude o le asesore legalmente, pues si fuera a ver a algún abogado, este empezará a pedir dinero para gastos del juicio, advirtiéndole además - del pago de sus honorarios;

Es por ello que pensamos que poderosamente el económico es el que tiene a su alcance siempre los medios para protegerse, no así el débil que es en este caso, el arrendatario.

#### 1.- JURISPRUDENCIA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION AL RESPECTO.

Las leyes de emergencia o leyes de excepción, son --- eso, precisamente, una excepción dentro de un cuerpo legal de terminado, el cual se justifica, cuando en un determinado --- tiempo existen pugnas internas en un país o existen guerras - contra ese país, de otra forma no se explica el que exista -- una legislación de excepción.

Nuestro punto de vista respecto de esta clase de leyes es lógico y razonable, el cual lo confirman los especialistas en la Enciclopedia Jurídica OMERA, tomo XVIII que a la letra dice:

Las leyes de emergencia para ser válidas, reclaman -- una serie de requisitos ineludibles, en salvaguardia justamente de los propios derechos que buscan proteger, ya que no se trata de arrazar totalmente con el régimen normal, sino de -- apuntalar su subsistencia mediante las correcciones que los - sucesos momentáneamente exigen.- Estos requisitos son los siguientes:

- a).- Respeto a los principios constitucionales.
- b).- Temporalidad.- La ley debe estar únicamente el -

tiempo requerido por la urgencia que la sucita; más allá, no tendría ninguna razón de ser y los huesos podrían declararlo así.- Esta es una cuestión práctica, apta para producir no -- pocas dudas.

- c).- Excepcionalidad.
- d).- Finalidad colectiva y legítima.
- e).- Razonabilidad.

Si pensamos en que México, jamás tuvo una participa-- ción directa en cuestiones bélicas con otro país, en los mo-- mentos de la segunda guerra mundial, ni siquiera tenía guerril-- llas internas que pusieran en peligro el orden público, no es de suponer que el Estado Mexicano haya decretado la suspen-- sión del orden Constitucional, ni menos el que dictara medi-- das especiales, pero, suponiendo que habría que hacerlo, si-- guiendo el ejemplo de nuestro vecino país del norte, ésta so-- lamente se podría justificar hasta el día primero de octubre de 1945, fecha en que se restablece el orden constitucional - ordinario en todo el País, quedando por tanto, sin facultad - legal para legislar el Jefe del Ejecutivo, a partir de esa fe-- cha, sobre todo, al dejar contratos prorrogados hasta la fe-- cha, convirtiéndose así en un problema bastante serio, el tra-- tar de eliminar este decreto, pues de ser así, se crearía un estado de inseguridad económica de todas las personas de esca-- sos recursos y que gozaran de rentas congeladas, las cuales - como ya hemos dicho, en un principio eran una gran mayoría, - pero, a través del transcurso del tiempo, estos contratos se han ido reduciendo, siendo pocos los que caen dentro del su-- puesto del Decreto de 1948, en esta fecha, - por tanto, cree-- mos que ahora, se suspendiera en su vigencia dicho decreto -- congelatorio, el problema sería mínimo, si además de ello, se incrementará la construcción y el otorgamiento de habitacio-- nes populares a precios cómodos o que estén al alcance de las



clases asalariadas.- Pues es de notar que los mismos arrendatarios desean la reparación de las habitaciones que poseen, - pero carecen de garantía para poder adquirir otra que se ajuste a su presupuesto.

Creemos por tanto que este Decreto congelatorio si se suspende en su vigencia, como lo habíamos señalado antes, --- traerá resultado muy positivos.

Un embargo en la realidad mexicana, nos encontramos que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, lejos de abolir este decreto, ha emitido una serie de opiniones a veces - en distinto sentido, a los problemas planteados por los arrendadores y arrendatarios que caen dentro del propio Decreto, - señalando con ello la posibilidad de que se dé por terminado el arrendamiento congelado debido a alguna razón que durante el juicio, haya dado el arrendador, convirtiéndose así, este decreto, muchas veces en una ley nugatoria, sin aplicación, pues mientras concede derechos extraordinarios al arrendatario, así concede derechos o formas de evadir los derechos dados al arrendatario, quien es la parte económicamente débil - por lo tanto, sin el asesoramiento legal necesario para sostener un juicio.

Así tenemos el ejemplo siguiente:

Jurisprudencia 375 de Ingoven Fructuoso, páginas --- 1131, tomo XCIX, que dice:

La condición para dar por concluido un contrato de -- arrendamiento por tiempo indefinido, es que haga saber al inquilino que se dé por terminado ese contrato, por parte del arrendador; y si en el caso se cumplió con ese requisito, carece de importancia que se haya indicado, o no, que el inquilino debía desocupar dentro de los dos meses de ley, porque - ésta prevención, en caso de que no cumpliera el arrendatario

con salirse de la casa, sería hecha por el juez y esta sutil distinción de término no puede causar agravio al inquilino, ya que lo que pudiere causárselo sería, no la notificación, sino la sentencia del desahucio.

Nos encontramos así mismo otra resolución que ha causado ejecutoria y que se ha convertido en jurisprudencia, la siguiente, la cual en su contenido, da lugar a interpretaciones contradictorias a la anterior por lo que toca a la notificación dada por alguna de las partes y con el objeto de dar por terminado el arrendamiento.

Tesis 160, Vega Josefina, Tomo LXXXI, páginas 1072.

Arrendamiento, incumplimiento del contrato de:

- Si el arrendatario no desocupó el local arrendado, después vencido el plazo, que le señaló el arrendador, de acuerdo con el contrato respectivo, notificándose que se daba por terminado éste, tal hecho constituye falta de cumplimiento del propio contrato, y aunque el inquilino haya contrademanda la prórroga del mismo, esto no modifica esa situación de incumplimiento, de manera que si se le condenó a pagar la pena convencional estipulada en el contrato para el caso de incumplimiento, no pudo haberse infringido el artículo 2485 del Código Civil citado.

Otra ejecutoria del Supremo Tribunal Mexicano y que ha sentado jurisprudencia es la siguiente:

Arrendamiento durante más de diez años, terminación del (40).

El artículo 2398 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, dispone que no se pueden celebrar contratos de arrendamiento por un tiempo mayor de diez años, pero no prohíbe que un inquilino no habite la misma casa durante más del tiempo indicado; y los artículos 2486 y 2487 del mismo Código, claramente establecen que si concluido el término del arrendamiento y su prórroga, el inquilino sigue ocupando el predio sin oposición del arrendador, dicho arrendamiento continuará por tiempo indefinido, por lo que, para darlo por terminado, es indispensable que se dé el aviso a que se refiere el artículo 2487 del arrendamiento citado.

Creemos que el criterio de la Suprema Corte en esta ejecutoria es legal, pero, debido a ello, es también parcial en el sentido de que, concede al inquilino realizar contratos de arrendamientos mayores al término fijado en el artículo 2398 del Código Civil vigente, dejando por tanto sin eficacia dicho precepto el cual, según este criterio, debió no haberse escrito en Código alguno.- Caso distinto es en tratándose de los supuestos que caen dentro de los prorrogados por el decreto de congelamiento de rentas de 1948 en el cual la vigencia se prorroga más de diez años en contra de la voluntad del arrendador, pero siempre como un derecho en favor de arrendatario.

Otra jurisprudencia en la que encontramos un criterio un poco unilateral es la siguiente:

"Arrendamiento.- La sola existencia de algunos muebles en el local, no implica forzosa y necesariamente que el mismo esté habitado.- Panificadora Bucareli y Similares, S.A. páginas 522 Tomo CXVIII."

Esta ejecutoria es sin duda alguna criticable, pues -

de su redacción, se desprende que si el inquilino conserva -- en el local arrendado, algunos útiles u objetos, y si cierra este local, es lógico que el arrendatario aún considera tener en su posesión y bajo el amparo de dicho contrato, el local, jamás debiendo suponer, como lo hace en este caso el Supremo Tribunal, "que no implique que el mismo esté habitado," dando a entender con ello, que el arrendador podrá desocuparlo en ausencia del arrendatario con perjuicios graves en contra del inquilino, pues el arrendamiento es una de las modalidades -- del derecho de propiedad en el cual a través de un contrato, se obliga al arrendador a permitir al arrendatario y durante todo el tiempo que dure el arrendamiento, el uso y disfrute de la cosa dada en arrendamiento, aún cuando fuere incumplida alguna de las cláusulas contractuales, salvo que se den situaciones críticas para alguna de las partes, es entonces y tomando en cuenta cada una de estas situaciones, cuando podrá la - autoridad ordenar el desalojamiento, pero, nunca decir que se encuentra deshabitada y por tanto, podrá hacer uso de ella el arrendador.- Ello constituiría un delito en perjuicio o cuya víctima sería el propio arrendamiento.

Otra ejecutoria que ha sentado jurisprudencia es la - siguiente:

"Leyes privativas".- La circunstancia de que un decreto comprenda a un determinado número de individuos, no implica el que se considere privativo, pues para ello se requiere que la disposición se dicte para una o para varias personas a las que se mencione individualmente, pues las leyes relativas a cierta clase de personas, como los mineros, los fabricantes, los saltadores, los propietarios de alguna clase de bienes, etc., no son disposiciones privativas, porque comprenden a to dos los individuos que se encuentren o lleguen a encontrarse en la clasificación establecida." Sexta época, cuarta parte, volumen LXIII, páginas 20.

La anterior ejecutoria de la Suprema Corte, es por -- demás criticable; y para ser aplicada en un determinado caso, habrá que tener en cuenta las situaciones especiales del mismo, sujetándose siempre aun estudio concienzudo del mismo, para ver la probabilidad de aplicación, pues aún considerando -- que ese decreto no entrara dentro de las leyes denominadas -- privativas, si ha caído en este grupo de leyes con el trans-- curso del tiempo, en virtud de reducirse cada vez más el núme-- ro de arrendadores sobre quienes se aplica el decreto congela-- torio, pues el precio de la renta es muy bajo, para que s --- alguien se le ocurra dar en arrendamiento alguna localidad en un precio menor de \$ 300.00 (trescientos pesos 00/100 M.N), -- pues tiene el conocimiento que en ese precio caería dentro -- del supuesto congelatorio, siendo por tanto que a partir de -- la fecha de publicaciones del decreto de 48, se abstuvieron -- los arrendadores de dar motivo para caer en él, por tanto, ya no hubo forma de aumentar a los sujetos pasivos del decreto congelatorio, por otra parte, los sujetos pasivos originales, se han ido excluyendo, al ir obteniendo de alguna forma, la rescisión de esos contratos de arrendamiento, quedando por -- tanto cada vez menos los que son afectados por el decreto, -- convirtiéndose así en una ley privativa, aplicable solo a --- unos cuantos, individuos, aún cuando la Suprema Corte de la -- Nación haya dicho lo contrario.

Encontramos pues en el análisis de estas ejecutorias y, podría ser de todas las ejecutorias emitidas, que se emitieron precisamente para dar la solución a un problema planteado, al de resolver dicho problema fuera o tuviera que ser aplicable a todos los demás casos similares, aún cuando sí se toman en cuenta, para emitir otras resoluciones, con las limi-- taciones convenientes, es por ello que encontramos en cada -- ejecutoria opiniones diversas sobre un mismo problema y a ve-

ces hasta opiniones contradictorias, dependiendo estas en cada caso, de la forma de plantear la situación de cada uno de los abogados de las partes, es ahí precisamente, donde el alto tribunal, y con los elementos aportados, realiza una función de razonamiento lógico-jurídico y emite su opinión que puede llegar a hacerse jurisprudencia, pero que por ese simple hecho, no es suficiente para resolver otro problema, de una forma idéntica.

### CAPITULO TERCERO

#### DE LA REALIDAD MEXICANA EN LA MATERIA.

##### 1.- EL ARRENDAMIENTO EN MEXICO Y SU REGIMEN CAPITALISTA.

En nuestro país, existe un déficit de locales destinados a habitación; de más de dos millones y medio, existiendo además cerca de doce millones de mexicanos que viven en condiciones infrahumanas. (41)

Por otra parte nos encontramos con que en las gráficas estadísticas que existen en la República Mexicana, solamente hay 8,286,369 viviendas, las cuales abarcan a un total de 44,255,238 ciudadanos. En el Distrito Federal el total de locales destinados a habitación, según el censo de fecha 28 de enero de 1970, era de 1,219,419 los que albergaban a 6,874,165 individuos.- Que solamente el 50% de estos ocupantes dispone de agua corriente en su habitación.

Que el total de jefes de familia en México, sólo el 63% es propietario de casa y que el 37% tiene necesidad imperante de obtener habitación rentada.- En lo referente al Distrito Federal sólo el 42% de jefes de familia tiene casa propia, careciendo de ella el 58% existiendo además en la llamada zona del "Bajío" porcentajes de propietarios de casas habitación, hasta de un 12%. Otro dato que nos da una idea de la realidad mexicana es que la población activa es de 42%, de la cual solo se encuentra ocupada el 89% estando, por tanto, desocupados el 11%.

Con los datos anteriores, podemos ya avisorar el tremendo problema que es en México la cuestión habitacional, así

---

(41) Tomado del informe rendido por el Licenciado Jesús Silva Hersog, Director del Infonavit, publicado el 14 de Marzo del año en curso.



como la cuestión fuentes de empleos, pues es precisamente la clase media y la clase media-baja la que tiene necesidad --- imprescindible de tomar casa en arrendamiento, debido a su -- poco poder adquisitivo, pues estas clases en México general-- mente viven al día en su presupuesto económico familiar, es-- tando en un constante peligro de ver desequilibrada su econo-- mía y por tanto, posibilidad muy grande de verse en quiebra o en la ruina económica. De ahí que se piense que en realidad - se trata de clases sociales verdaderamente oprimidas por la - poderosa económicamente.

Una cifra estadística muy elocuente es la de que en - el Distrito Federal, el 25% de los ciudadanos vive aún en los llamados cuartos redondos y el 26% vive en habitaciones de -- dos cuartos.- Esta es la realidad mexicana, pero, también es realidad que el 80% de los ciudadanos mexicanos es por exce-- lencia indolente y falto de iniciativa para buscar y encon--- trar la solución a sus propios problemas.- Creemos por tanto que el problema en México se debe en gran parte a la forma -- muy peculiar de ser, del común denominador del mexicano que, si se encuentra en la élite de las capas sociales, éste se -- volverá flojo por excelencia, desorganizado y derrochador.- Si se encuentra en algunas de las capas sociales intermedias a menudo se vuelve conformista buscando siempre una estabili-- dad apática o bien busca salir de su situación luchando, pero, pronto desfallece en su intento de superación, llegando a --- caer muy fácilmente en la clase baja, quienes por supuesto, - únicamente les preocupa el tener algo para satisfacer sus ne-- cesidades más urgentes, convirtiéndose así mismo en el proto-- tipo del individuo sin aspiraciones.

Hacemos la anterior crítica, no con el afán de des--- truir o de molestias a alguien en especial, no, sino mas bien



lo que se trata de hacer es una crítica constructiva y bien intencionada de nuestra realidad actual.

Podríamos citar una serie de ejemplos de la realidad social mexicana para dar un mayor apoyo a nuestro dicho, pero demasiado alargar nuestros comentarios de una manera hasta -- cierto punto inútil, pero si vamos a citar algunos como lo su cedido en la Unidad Habitacional de Santa Cruz Meyehualco en donde se otorgaron varios créditos inmobiliarios a personas -- desalojadas de los llamados antiguamente "cinturones de miseria de la Ciudad" tales como los habitantes de la Candelaria de los Patos. La Colonia Bondonjito, etc. Pues bien, varios -- centenares de los habitantes de estos barrios, resultaron favorecidos por el Infonavit, quien a base de créditos de facil acceso, les otorgó su casa, pero, eso fue solamente por algunos meses, pues poco después se comprobó que estas personas -- favorecidas habían ya traspasado la casa que se les había --- brindado, volviendo por tal motivo a sus medios de origen, -- buscando ahora alguna forma de invadir propiedades, o volver a formar ciudades nuevas de miseria, pues el medio en que --- siempre han vivido es este precisamente y no se sentirían a gusto, si no viven el lugar de origen, en donde nadie les vá a molestar su forma de vivir, la cual es una mezcla de promiscuidad sexual, de fetidez y sobre todo, donde pueden vivir -- sin tener una obligación de superación, la cual existe, cuando se vive en una comunidad mas amplia y que invita al desarrollo y la superación. Esto es precisamente lo que hace que sea inútil el esfuerzo que realiza sobre todo el estado para solucionar el problema tanto habitacional como de miseria....

Otro ejemplo muy elocuente es la tragedia que sufren casi la totalidad de nuestros Estados del Interior de la República, los cuales en su mayoría solamente se ocupan de --- "irla pasando", teniendo lejos de sí las cualidades de inicia

tiva y empeño por el trabajo, el cual, comparado con el de -- otras Naciones es demasiado inferior en cuanto a calidad y en cuanto al deseo de superación tanto individual como colectivamente. Es a esta forma de ser del individuo mexicano a la que se debe en gran parte que el problema Nacional sea cada vez -- mas grande y con menos posibilidades de solución.

El problema de la superpoblación y de la escasez de -- bienes satisfactorios de las necesidades humanas, es de dimensiones gigantescas pues es un problema de tipo mundial, solo que, algunos países lo han podido contener en parte, logrando con ello que no sea tan grave o que por lo menos sus efectos sean a largo plazo, no siendo éste el caso de México por las razones y motivos mencionados con anterioridad.

Haciendo un pequeño análisis económico de la realidad mexicana, nos encontramos con que tenemos que hablar tarde o temprano de las dos típicas y grandes ramas de la economía -- mundial que son el Socialismo y el Capitalismo.

Encontramos pues, en la exposición de motivos de nuestro Código Civil de 30 de agosto de 1928, que el legislador -- trató de cambiar la idea reinante del Código Civil anterior (de 1884) el cual tenía un criterio netamente individualista. Así pues, el legislador de 1928 se propuso la elaboración de un Código Privado Socializado, según lo expresa en el siguiente punto de la exposición de motivos:

"Es preciso socializar el derecho, porque, como dice un publicista: Una socialización del derecho será un coeficiente indispensable de una socialización de todas las demás actividades, en oposición con el individuo egoísta, haciendo nacer de esta forma un tipo de hombre más elevado; el hombre social."

Dice además el propio legislador:

"Socializar el derecho significa extender la esfera del derecho del rico al pobre, del propietario al trabajador, del industrial al asalariado, del hombre a la mujer, sin ninguna -- restricción ni exclusivismo. Pero es preciso que el derecho -- no constituya un privilegio o un medio de dominación de una -- clase sobre otra."

Nuestro Código Civil vigente para lograr su objetivo de socialización del derecho, no hizo más que repetir casi -- íntegros los artículos de las legislaciones más avanzadas del tiempo, tales como el Código Civil Suizo, el Código Alemán, -- etc.

En este tiempo (1920-1930) y a raíz de la Revolución Francesa Saint-Just expresa en sus informes a la convención: "Los holgazanes son los últimos sostenes de la monarquía, el trabajo ha de ser obligatorio, la instrucción gratuita e ---- igual para todos" y continúa diciendo que las tierras confiscadas a los aristócratas deben servir para dotar a los pobres. "Hasta que no quiteis las tierras a los malvados, para darlas a los desgraciados, no diréis que habéis hecho revolución."

Por lo que hace a México, el legislador de 1928 tuvo magníficas intenciones al buscar una socialización del derecho y aún el legislador de 1917. Solamente que estos preceptos de estos legisladores se han convertido y casi desde su nacimiento, en letra muerta.- Así tenemos por ejemplo que el

artículo 17 del Código Civil vigente, habla de lo que es la lesión y el dolo en los contratos, facultando al afectado a rescindir dicho contrato por tales motivos y en virtud de que ha sido explotado por su ignorancia o por su estado de necesidad, obteniendo la contraparte en el contrato, un lucro excesivo.- Este beneficio que otorga dicho precepto legal solo -- existe en teoría ya que en la realidad no se da, pues es bien sabido que, es muy poco frecuente y casi imposible el que alguien ocurra a los tribunales mexicanos a invocar este precepto legal, por lo cual nos atrevemos a afirmar que en el supuesto caso de que a alguien se le ocurriera invocarlo, la resolución del juzgador le sería negativa en virtud de la rareza que le presenta por una parte, y por otra, la flojera mental que en una gran mayoría sufren dichos juzgadores mexicanos.

En México encontramos pues otro ejemplo por los que -- respecta a señalar el poderío y la ambición excesiva del capitalista, y así tenemos que el artículo 2395 de Nuestro actual Código Civil establece que cuando en las operaciones pecuniarías el interés sea tan desproporcionado que lógicamente se suponga que ha existido un abuso en el apuro pecuniario, de la inexperiencia o de la ignorancia del deudor, el Juez podrá, a petición de aquél, reducir el interés hasta el tipo legal, sin embargo, sabemos por la práctica de la vida diaria que -- miles de deudores que con grandes y graves sacrificios en su economía personal y aún de la economía general, cubren o son obligados a cubrir intereses diarios hasta de un treinta por ciento.

Encontramos pues que en el derecho Mexicano, tanto el derecho público como el privado y como podríamos darnos cuenta en la realidad mexicana, es éste esencialmente protector -- del capitalismo, aún cuando ésto sea realmente contrario a --

los enunciados del fundamento Mexicano del Derecho y que es Nuestra Constitución Federal.

Es por tanto el arrendamiento en México y por lo que respecta a los locales destinados a habitación, un problema bastante crítico y tiende a serlo en mayores dimensiones, no obstante que el problema de la escasez de satisfactores es mundial, en México tiende a ser aún mayor debido a la forma de ser tan indolente de la gran mayoría de sus habitantes.

Dejemos por ahora estas cuestiones que operan en la realidad de nuestro País para después volver a ellas y hacer una comparación con un pequeño análisis con nuestro contrato de arrendamiento.

Para referirnos al contrato de arrendamiento en sus primeras y en sus últimas causas, debemos empezar por referirnos someramente al derecho de Propiedad, encontrándonos - que para el gran maestro griego Aristóteles al referirse al régimen de la propiedad dice: (42) "El hombre es un ser político por naturaleza, por lo tanto, la propiedad solo adquirirá sentido en las relaciones humanas, toda vez que, la apropiación de bienes de un hombre aislado no tiene ninguna relevancia pues la propiedad supone una idea de exclusión de determinados sujetos en relación de determinados bienes, para que así, el propietario pueda aprovecharse de lo que su bien produzca; al garantizarle su posesión, se garantiza la seguridad social."

Encontramos pues que el origen de la propiedad se encuentra precisamente donde existen relaciones entre humanos.

---

(42) Aristóteles, La Política, Espasa Calpe, Argentina, 8a. E. pág. 25

En el Derecho Romano la propiedad era siempre relacionada con la religión y con la familia, cuya cabeza o jefe era el dueño y el señor absoluto de su grupo.- Al respecto afirma el distinguido profesor de la materia Don Guillermo - Floris Margadant lo siguiente: (43)

"La opinión tantas veces repetida en la literatura, de que la propiedad Romana era absoluta, es un producto de los oradores de la Revolución Francesa, enemigos de los ecos de la Edad Media en materia jurídica, y ciegos admiradores de una antigüedad mediterránea, respecto de la cual no tenían un conocimiento objetivo, científico". En realidad, será difícil encontrar en la fenomenología del derecho de propiedad un sólo caso de propiedad absoluta; pues tal absolutismo iría en contra de la realidad social.

Encontramos que el pensamiento socialista da un concepto del régimen de la propiedad, un tanto cuanto fuera de la realidad, ellos dicen: (44)

"Los hombres nacen y permanecen libres e iguales en derechos; las distinciones sociales no pueden fundarse mas que en la utilidad común."

Los nuevos pensadores en esta corriente filosófica y económica, se enfrentan a nuevas situaciones nacidas por el sistema capitalista que ha creado una clase desposeída (el proletariado), por lo que el Socialismo se convierte en una reacción contra las injusticias sociales, constituyendo además una revuelta contra el semifatalismo económico que consi

---

(43) Floris Margadant G. El Pretendido absolutismo de la -- propiedad, Foro Méx. No. 42 Sept. 1956, págs. 3 a 28.

(44) Declaración de los derechos del hombre y del ciudadano, art. 1 C. Marx, Editorial Progreso, Moscú, 1952.

consideraba a la sociedad como el resultado de leyes y fuerzas naturales, -así van surgiendo nuevos pensadores socialistas, coincidiendo todos en dar protección al proletariado ó a la clase económicamente débil, pues los poderosos lo son, en virtud de la explotación del proletariado.- Así vienen pensadores como, Constantino, Pecquer, Pedro Jose Pruhudon y Carl Marx.

La iglesia católica por su parte elabora su doctrina acerca de los bienes y su distribución en la tierra, definiéndose ya sea en favor de los obreros, como lo sostiene el Papa León XIII, en su encíclica. "Rerum Novarum", ya sea en favor de los campesinos, pero siempre sosteniendo la postura, y la defensa de los pobres ó de los económicamente débiles-, la encíclica "Quadragésimo Anno" establece que hay su sujeta a las normas de la justicia social la distribución de los recursos de este mundo, cuya inequitativa repartición atestigua el flagrante contraste entre un puñado de ricos y una muchedumbre de indigentes".

Por su parte el actual jefe de la Iglesia Católica - completa este pensamiento con su encíclica "Popularum progressio" en la que dice; que el derecho de la propiedad no debe ejercitarse en detrimento de la utilidad común y si se crease un conflicto entre los derechos privados adquiridos y las exigencias comunitarias primordiales, toca a los poderes públicos procurar una solución con la activa participación de las personas y grupos sociales. Analicemos ahora, aunque sea muy someramente el régimen de propiedad en la Unión de Repúblicas Socialistas (U.R.S.S.), que tiene una gran importancia, por, lo que respecta a cuatro temas, existen en este país la propiedad nacional, la propiedad cooperativa y la propiedad privada que proviene del trabajo estrictamente personal.

La propiedad Nacional comprende la tierra, el sub-suelo, las aguas, los bosques, las fábricas, las minas, el transporte ferroviario, marítimo, pluvial y aéreo, los bancos, los medios de comunicación y las grandes empresas agropecuarias organizadas por el estado (sovjoses, estaciones de máquinas y tractores), así como las empresas de servicios municipales y la parte fundamental de las viviendas en las ciudades y en los centros industriales, son propiedad del Estado, es decir, son patrimonio de todo el pueblo.

Estos bienes que se acaban de mencionar (artículo 60. Constitucional) no se entrega en propiedad a determinadas personas o asociaciones de ciudadanos, por lo tanto, no pueden venderse o hipotecarse. Este tipo de propiedad surge al liquidarse el sistema de la economía capitalista, al abolir la propiedad privada sobre los medios e instrumentos de producción y de suprimir la explotación del hombre por el hombre, o por lo menos será esta explotación más ténue.

Esta es la forma de propiedad más importante en Rusia y gracias a su fortalecimiento surgió otra variación de la propiedad socialista que es la llamada propiedad cooperativa Koljosiana la cual se encuentra garantizada en el artículo séptimo de la propia Constitución Soviética.- Las empresas colectivas de los koljoses y de las organizaciones cooperativas con bienes muebles y las organizaciones cooperativas, así como sus edificios colectivos son los que constituyen la propiedad social, socialista de los koljoses y de las organizaciones cooperativas, de lo cual resulta que la tierra no es de los koljoses ni tienen la posesión absoluta de la misma, pues se encuentra estipulado en su Constitución que es patrimonio de todo el pueblo.- Así mismo, el Estado, actuando con la representación popular, ha adscrito la tierra a los koljoses en disfrute gratuito y por tiempo ilimita



do, a perpetuidad por lo cual cada koljoso ha recibido una --  
acta especial del Gobierno, siendo estas propiedades exclusi-  
vas de ellos, absteniéndose el Estado de toda intervención --  
ya que son propiedad exclusiva de esas entidades sociales.

Este tipo de propiedad surgió con la colectivización  
de los medios de producción y se desarrolla basada en el tra-  
bajo colectivo conforme al plan socialista de la economía na-  
cional.- Como vemos, este tipo de propiedad es análogo a la  
llamada "propiedad de todo el pueblo."

La colectivización de los koljoses fue voluntaria,  
toda vez que la propia Constitución Soviética consagra el --  
sistema económico socialista en su artículo noveno y cuya --  
forma es la dominante en todo el país, siendo además que la  
propia ley admite la pequeña propiedad privada de los campe-  
sinos y artesanos y que es basada en el trabajo personal que  
excluye al trabajo ajeno.

Por lo anterior, la Constitución Soviética protege --  
también en su artículo décimo el derecho de los ciudadanos a  
la propiedad personal sobre ingresos y ahorros provenientes  
de su trabajo personal, sobre su vivienda y la hacienda domés-  
tica, sobre los objetos de uso doméstico de consumo y de co-  
modidad personal, lo mismo que el derecho de herencia de la  
propiedad personal de los ciudadanos. Por ello es considera-  
do que la propiedad personal de los ciudadanos está destina-  
da al consumo.

Teniendo en mente estos conceptos fundamentales de --  
la propiedad socialista, habrá que tener en cuenta lo rela-  
cionado a nuestro tema; la parte principal o fundamental de  
las viviendas en las ciudades y en los centros industriales, --  
son propiedad Nacional o del Estado y, según la propia Cons-  
titución Soviética; patrimonio de todo el pueblo.

Vemos que la medida tomada en este país al respecto es bastante acertada principalmente porque el estado es quien debe garantizar o por lo menos estar atento a las necesidades primarias de los ciudadanos.- No queremos decir con esto que el Estado sea un padre "todopoderoso" que tenga la obligación de cuidar y de proporcionar todo lo que necesiten sus agremiados, no, pero sí el Estado tiene un deber en derecho, debido a la facultad que se le ha concedido de administrar los recursos y de proveer a los ciudadanos en las necesidades primarias tales como la educación, alimentación, el hospedaje o habitación.- Claro está que el Estado nunca en su función de administrador y proveedor, lo hará en un carácter gratuito y desinteresado, pues éste es una institución humana y como tal, deberá percibir contraprestación por la labor que desempeña, dicha contraprestación será la que obtenga a través de los impuestos en general. Por tanto; pensamos que el propio Estado es quien debería de controlar estrictamente las unidades habitacionales imitando un poco en lo positivo a los países socialistas.- Dicho control lo podría efectuar a través de adquirir algunas de estas unidades habitacionales con participación estatal y administrarlas directamente rentándolas por ejemplo a personas de escasos recursos económicos, de los interesados.

En términos generales el contrato de arrendamiento en México sigue mas o menos los mismos lineamientos de lo -- que se considera en la teoría respecto al contrato, el cual es considerado como una variación del derecho de propiedad -- muy "sui generes", de acuerdo a lo mencionado ya en el capítulo primero del presente trabajo, siendo que además y debido a su escasa regulación legal, presenta situaciones de hecho en los que deja en clara desventaja a algunas de las partes, siendo generalmente la parte más afectada, la débil eco

nómicamente, pues aunque el inquilino en muchas ocasiones ha abusado de la posesión en que fue puesto, obteniendo en algunas ocasiones lucros indebidos con las prórrogas de los contratos o con algunos de los decretos congelatorios, también es cierto que en un 80 o 90% más, se ha abusado de este contrato por parte de los arrendadores a quienes no les importa la situación económica de su contraparte en la relación contractual, importándoles únicamente el que se encuentren al corriente en el pago de sus rentas, que cumplan con los aumentos que se les impongan y conserven la localidad en buen estado, pues ello es lo que pudiéramos llamar "la materia prima" en sus negocios rentorios, buscando obtener ganancias las mayores posibles a un costo casi nulo, pues muchas veces lo hace a través de empresas administradoras quienes mes con mes les hacen entrega de sus cheques con el ingreso neto de la producción de sus departamentos, sin que ni siquiera se haya molestado en cobrar o administrar el inmueble, este es un tipo de ingresos que por si solos forman capitales sin correr riesgos ni problemas inflacionarios, ya que cualquier problema, de presentarse, se lo cargan al arrendatario, quien debido a la necesidad urgente de habitación tanto para su familia como para el mismo, se vé obligado a aceptar cualquier estipulación que acuerde su arrendador, de ahí que se diga también que el contrato de arrendamiento es un simple "contrato de adhesión".

Por lo que toca al régimen capitalista que existe en México, diremos lo siguiente.-

A principios del siglo XIX, el ilustre Alejandro de Humbolt vino a América; y tras de recorrer vastas regiones -- del continente, al conocer lo que entonces era oficialmente la Nueva España, escribió:

(45) "México es el país de la desigualdad".-

Desde entonces han transcurrido muchos años, mas de un siglo y medio, siendo que México en este tiempo logró su emancipación política, perdió mas de la mitad de su territorio en una guerra de rapiña, sufrió una agresión extranjera, fue víctima de una larga dictadura, viviendo una cruenta revolución social en donde murió mas de un millón de ciudadanos.- En ese siglo y medio cambiaron muchas cosas, y quizá poco queda de lo que Humboldt consideró característico de la Nueva España.- Más, a pesar de estos cambios, a pesar del camino recorrido y de que la Nación no es hoy, lo que fue ni siquiera hace cincuenta años, aún podría afirmarse que México continúa siendo el país de la desigualdad, pues en el mundo son pocas verdaderamente las naciones en donde los ricos son comparativamente tan ricos, y los pobres tan pobres, como en México.- Los graves contrastes de riqueza y miseria son realmente violentos. Frente a un pequeño grupo de mexicanos y extranjeros que son privilegiados, teniendo todo, y que son dueños de gran parte, sino es que de toda la riqueza que --- existe concentrada en todo México, pues en contraste a ellos, existe una masa enorme de hombres y mujeres que nada tienen y que sólo trabajan esclavisados para mal comer.

La situación señalada, puede ser que no haya sido el resultado del régimen capitalista que nuestro país ha adoptado, pero lo que sí se podría afirmar es que México tuviera - una repartición de su riqueza en una forma un poco mas general y equitativamente a la que actualmente tiene.

---

(45) Alonso Aguilar y Fernando Carmona: México, Riqueza y -- Miseria, 5a. Edición, Pág. 160 Ed. N.T. Méx. 1972.

-Pero, veamos primero que es el capitalismo y cuales fueron sus orígenes.

Para Carlos Pereyra (46) el capitalismo nació con el reloj, el inventor perezoso del reloj en las torres de las iglesias que quería evitarse el toque de campanas en las horas latinas del rezo, fue el creador del capitalismo.- Así mismo, el propio autor en su obra (El Fetiche Constitucional Americano) dice que el capitalismo surgió a la vida moral puritana, enérgica en la vida privada y libérrima en la vida de los negocios y el dinero, siendo que la propia Constitución o su sistema jurídico, protege y como una garantía primordial, dando origen a la propiedad privada.

Hubo también algunos autores que sostuvieron que el capitalismo nació con la moneda (pecunia) y extienden el significado de moneda incluyendo al significado mismo de la palabra pecunia, es decir, ganado, pastoreo.

Lo cierto es que la civilización moderna tiene sus orígenes en las economías del pastoreo; el afán de enriquecimiento permitió la comodidad necesaria para que el espíritu humano pudiera a su vez desarrollarse; parodiando a Pereyra, los imbéciles cazadores y los bucólicos agricultores no tuvieron más tiempo como el de procurarse el sustento diario, los pastores tuvieron una visión más amplia creando una civilización a través del juego de intercambio en la riqueza.

En síntesis podríamos decir que el capitalismo radica en el ser humano dentro de sí mismo; hay una raíz en su propia naturaleza que le está pidiendo la comodidad y la libertad que le pueden otorgar la economía de las riquezas.-

---

(46) Pereyra "Quimeras y verdades de la historia" 1941-pág. 29 y 31 Editorial Porrúa, Méx.

Esto es sin duda el origen del capitalismo y el de reconocer que nuestra Constitución a través de sus artículos 27 y 123 tiene un aspecto socialista.

Los aspectos capitalistas en la Constitución Mexicana radican fundamentalmente en los artículos 4, 14, 16 y 28 los cuales se encuentran en el capítulo primero del título - primero, correspondiente a las garantías individuales.

"A ninguna persona podrá impedírsele se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, --- siendo lícito." "Nadie podrá ser privado de la vida, de la - libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, mediante juicio ante los tribunales previamente establecidos en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho." "Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domici--- lio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento es- crito de la autoridad competente que funde y motive la causa legal del procedimiento." La ley castigará severamente todo acto o procedimiento que existe o tienda a evitar la LIBRE - CONCURRENCIA EN LA PRODUCCION, INDUSTRIA O COMERCIO."

Conforme a estos preceptos constituyen una defensa - esencial de los particulares frente al estado y frente a los demás particulares, el sistema que consiste en dedicarse a - la profesión, industria o comercio que no lo acomode, un resguardo a la propiedad privada y a las posesiones o derechos y al régimen económico de libre concurrencia.- Cualquier --- ataque a estas garantías individuales, podrá ser protegida - por el juicio de amparo por ejemplo, estando obligada la au- toridad judicial a defender nuestra organización económica - por encima de las intromisiones del Estado o de los particu- lares.

En el fondo de nuestro sistema constitucional, existe la posibilidad de la organización del enriquecimiento a través de administradores o depositarios, y de una empresa -- que no tenga otra finalidad que el enriquecimiento en sí mismo.

Por otra parte y siguiendo a la norma es fundamental, de nuestro derecho, tenemos que nuestro Código Civil no hace otra cosa, sino sujetarse a los principios clásicos de respeto a la prosperidad y a la organización objetiva de la empresa.

"Artículo 130- El propietario de una casa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades -- que fijan las leyes.- Artículo 790.

Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho.- Artículo 1281.- Herencia es la sucesión de todos los bienes (activos y pasivos) del difunto y en todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen con la muerte.- Artículo 1792.- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones. Artículo 1796.- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento.- Artículo 1832.- En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera o términos que aparezca que quiso obligarse.

En todos estos artículos que a guisa de ejemplo humano transcrito, la ley no es otra cosa más que consagrar el respeto al hecho mismo de la posesión de la propiedad; da eficacia a los contratos en la forma y manera que las partes hubieran querido obligarse a perfeccionar esta por el solo consentimiento de las partes.

Todo lo señalado con anterioridad es solo una muestra del régimen protector del capitalismo que existe en nuestras leyes, los cuales si nos pudiéramos a analizar, encon-

traríamos una gran simultitud a los preceptos antes mencionados.

¿Que es lo que nos hace afirmar que en México existe un sistema esencialmente capitalista? - Analizamos primeramente el origen de toda actividad humana la cual, unida a miles y miles de sus congéneres da un matiz de desigualdad en el aprovechamiento y tenencia de la riqueza.- Pero, en México, debido a la indosincracia típica, se acentúa mas la inequitativa repartición de la riqueza.- Tal vez sea que pocos son los que tienen inteligencia y habilidad suficiente para lograr el cúmulo en abundancia de bienes, siendo que la gran mayoría carece de estos recursos y se ve imposibilitada a adquirirlos, siendo que además las instituciones jurídicas de México, permiten y protegen tal acumulación de riqueza, no importando el que muchas veces se realice en perjuicio de los económicamente débiles, pues estos últimos tienen el deber de rendirles culto y de sujetarse a sus caprichos, pues son los capitalistas o los que tienen mas poderío económico, quienes pueden destruirlos y acabar con ellos, -- por el simple hecho de que ellos poseen el capital.

Dice al respecto el jurista italiano carnелutti que en el fondo del derecho se encuentra la economía, pero, añade.- la función del derecho es sujetar la economía a la ética. (47)

Ahora bien, nuestro sistema legal se encuentra inspirado en todos sus principios en el socialismo, de ahí que lo haga una de las legislaciones mas avanzadas del mundo.

---

(47) Carnelutti - Ed. N.- 1962 - pag. 56 México. (Traducción del italiano)



Tal es el origen y sistema que rigió la Constitución de 1917.- Sin embargo las bases prácticas emanadas de la misma, son eminentemente bases de un régimen capitalista.

Para la realización de esta análisis, no pondremos nuestra atención en el régimen constitucional, sino en la medida en que este régimen tiene influencia en los intereses particulares.- Analizando dicho ordenamiento jurídico desde el punto de vista capitalista en lo que se refiere a las actividades de individuos particulares y a los intereses concretos de los hombres,- esto sin dejar la opinión que a nuestro juicio, nos parece muy acertada del pensamiento de la Iglesia Católica.

El Papa Pío XI, en su encíclica llamada "Cuadragésimo año," precisa con claridad, casi podríamos decir de una forma marxista las pretensiones del capitalismo al decir:

"105.- Primeramente, salta a la vista que en nuestros tiempos no se acumulan solamente riquezas, sino también se crean enormes poderes y una prepotencia económica despótica en manos de muy pocos.- Muchas veces no son éstos dueños siquiera, sino solo depositarios y administradores que rigen el capital a su voluntad y arbitrio."- "106.- Estos potentados son extraordinariamente poderosos cuando dueños absolutos del dinero, gobiernan el crédito y lo distribuyen a su gusto; diríase que administran la sangre de la cual vive toda la economía, y que de tal modo, tienen en su mano, por decirlo así, el alma de la vida económica, que nadie podría respirar contra su voluntad".

El régimen capitalista que por esencia es voraz y en algunos aspectos desordenados, se debe contraponer al Derecho que es todo un sistema de mandos que tiene como finalidad el bien entre los miembros de un grupo social determinado, su finalidad es más específica puesto que solamente abar

ca el bien de los seres humanos en tanto a que se encuentran agrupados es decir; en sociedad, así se dice, en consecuencia, que la finalidad del Derecho es la justicia, porque la justicia es el bien de un grupo social en cuanto tal, es, como hemos ya señalado en la introducción de nuestro trabajo; la constante y perpetua voluntad de dar a cada quién lo que le corresponda.

## 2.- DE LA APARENTE IGUALDAD JURIDICA Y DE LA REAL Y POSITIVA DESIGUALDAD DE HECHO ENTRE LAS PARTES CONTRATANTES.

Nuestro Código Civil vigente al hablar del arrendamiento, lo clasifica primeramente como un contrato, o sea - una especie del género convenio, al clasificarlo dentro del libro Cuarto, denominado: De las obligaciones y en cuyo título primero habla de los contratos en general, para después y en el título sexto del mencionado libro, regular al contrato de arrendamiento en nueve capítulos, quedando por tanto incluido como un verdadero contrato.

Por lo que respecta a la definición de lo que se entiende por contrato, el propio Código Civil señala en sus artículos 1792 y 1793 que dicen respectivamente:

"Convenio en el acuerdo de dos o mas personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones."

"Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos, tomen el nombre de contratos."

Y añade el propio ordenamiento legal:

"Artículo 1794.- Para la existencia del contrato se requiere: I.- Consentimiento y II.- objeto que pueda ser materia del contrato."

Por su parte el artículo 1795 dice que el contrato puede ser invalidado:

I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas.

II.- Por vicios del consentimiento.

III.- Porque su objeto motivo o fin, sea ilícito.

IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

Así mismo el artículo 1796 habla de que los contratos se perfeccionen por el mero consentimiento, a excepción de aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Obligan los contratos desde el momento en que se perfeccionan, no solo obligan al cumplimiento de los mismos, sino que obligan también a las consecuencias que, según su naturaleza son conforme a la buena fé, el uso o a la ley.- La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

Los preceptos del Código Civil vigente en general, - hablan del contrato de arrendamiento, como un verdadero contrato, señalándole un lugar específico, suponiendo siempre - que las partes que en él intervienen, son mas o menos iguales, sin que haya alguna situación que colòque a alguno de los contratantes en ventaja o desventaja, como sucede en el Derecho Público, no así dentro del Derecho Civil, el cual -- indudablemente, pertenece a la rama del Derecho Privado.- Es pues, dentro de esta rama del Derecho, donde se encuentra -- precisamente nuestro contrato de arrendamiento y en donde -- las partes contratantes se obligan en la forma y términos -- que quieran obligarse, es aquí donde existe el dominio de la voluntad de las partes, en donde solo, El Estado interviene si alguna de estas partes se siente afectado, porque en el - juego de esa libertad de la voluntad, se han lesionado positivamente los derechos de alguna de ellos, es decir, cuando exista desacuerdo entre las partes, entonces el Estado; a -- través del poder judicial, deberá resolver la controversia - planteada, y, si no se encuentra en juego algún precepto de

orden público, el Estado solo podrá intervenir si lo pide la parte afectada, considerando siempre que se trata de personas contratantes "en igualdad de derechos."

Esta es la cuestión jurídica y legal de las partes - en el arrendamiento; una cuestión de "igualdad", pero veamos que es y cual es el alcance filosófico de lo que en realidad significa este vocablo:

El ilustre filósofo y jurista contemporáneo Emil Bruner en su libro "La justicia" (48) nos dice que la idea de justicia nos lanza hacia algo que está más allá de la mera - percepción empírica, no sólo ni primeramente por virtud de la pregunta sobre la igualdad y la desigualdad de los hombres.- De ahí que las costumbres humanas, los convenios y los contratos, las leyes y las constituciones en general, las cuales atribuyen esto a uno y aquello a otro, pueden ser objeto de crítica desde el punto de vista: "Justicia."

Pueden estar de acuerdo o en desacuerdo con la justicia y para juzgar si son justos o no, hay que averiguarlo mediante la comparación de aquellos productos humanos con el orden originario, el cual atribuye a cada uno de lo suyo de un modo válido, verdadero e indiscutible.- Esto es precisamente lo que significa justicia, pues si no se diera referencia al orden originario, es decir al principio individual de cada hombre, una ley o norma en general, cualquiera que esta sea, podría ser tildada de inadecuada, perjudicial, --- inacostumbrada, rara, pero no de justa.- Por tanto, el orden originario constituye de hecho, una ley, la cual habrá de -- ser seguida por las normas y preceptos que el hombre le confeccione.- Con ello ya hemos enunciado algo de la igualdad - y la desigualdad de los hombres.- Existe una máxima que dice

---

(48) Emil Bruner- LA JUSTICIA. 1961. pags. 41 y siguientes México.

que "lo esencial del hombre es igual", sin embargo, esta máxima se basa solamente en la percepción, en tanto que tal, - la percepción nada nos dice sobre lo que sea esencial o inessential.- La percepción nos dice tan solo que en cada hombre hay aspectos desiguales en comparación con otros hombres. -- Nos encontramos por tanto, que es totalmente equivocado el - concepto de justicia en a la igualdad y se completa el error al decir que todo hombre "tiene igual derecho que otro hombre," pues en la definición de justicia, se dice que a cada uno, a cada individuo lo que a el le corresponda.- El principio de "mismo o igual derecho," no existe tan siquiera para el gran maestro de la justicia; Aristóteles, ni tampoco - para quién fuera su maestro; Platón, pues estos dos grandes filósofos consideraban que había hombres que no tan solo, no tienen derechos iguales, sino que no tienen ningún derecho - en absoluto: los esclavos.- Esto en su tiempo era así, no solo porque su sistema de derecho político lo había así establecido, sino como considera tal sistema como justo.- Según su concepción de la justicia, existe ciertamente, un orden originario que atribuye a cada uno lo suyo, pero en dicho orden originario no participaban todos los que tienen figura humana.- Adviértase que en estos conceptos tanto de Aristóteles como de Platón, los cuales al fin y al cabo, consideraron en sus conclusiones, que la causa de su falla en el problema de la justicia material no fue una falta de observación, una -- percepción incompleta o inexacta respecto del hombre, sino - que fue una fé o creencia errónea, pues ambos filósofos no - creían en la igualdad esencial de los hombres, la cual para nosotros no parece ser algo obvio y lo tomamos como algo --- esencial.- Poco después y con el devenir de los tiempos, llegó el Cristianismo que viene a decir que todos los hombres - por el simple hecho de ser hombres, tienen los mismos derechos, todos son hijos de Dios, sin embargo, encontramos que

la idea central fue un tanto cuanto estoica.

Nos encontramos pues con el problema de que si la justicia, es unicamente en el sentido de decirnos por la igualdad aritmética o niveladora, - El "suum quique" significa que hay que darle a cada uno lo mismo. - Ya vimos que no es este el caso y para demostrarlo, existen una serie de sistemas y de orígenes, que hablan de varios tipos de igualdad, sin embargo, debemos estar de acuerdo, en nuestro leal saber y entender, que no debe ser un trato igual para todos los hombres, sino, mas bien, debe ser un trato proporcional.

Aunado a la igualdad del hombre, existe también la desigualdad en la especie y en la función humanas, no solo como algo accesorio o esencial, sino, por el contrario, como algo que pertenece al mismo destino. Por eso a cada hombre - le corresponde, no solamente algo igual, sino también desigual. "A todos los hombres lo mismo en razón a su desigualdad."

Encontramos pues que la igualdad jurídica en México solo es aparente, decimos esto porque en la teoría de nuestro Derecho Político, si se da una igualdad entre los contratantes en el contrato de arrendamiento, no así en la realidad, debido a la gran diferencia existente; mientras el arrendador solo se preocupa por poner en la posesión al arrendatario, este en tanto, tendrá que trabajar sin descanso, con el objeto de tener siempre un presupuesto que le permita continuar en el goce del bien arrendado, pues de otra forma, inevitablemente tendría que desocupar el inmueble, materia de este contrato. - He ahí precisamente la diferencia, pues mientras que uno acumula riqueza sin ejecutar trabajo alguno, el otro debe trabajar, solo para conservar la posesión del bien, - Aquí en donde podriase aplicar el principio bíblico que dice: "Aquel que no tiene, se le quitará lo poco

que tenga."

Encontramos pues que la creación se encuentra organizada no sobre la base de la igualdad, sino que, por el contrario resulta plenamente manifiesto que se basa sobre el principio de la desigualdad. La desigualdad es el supuesto de intercambio, es la vida misma, es el principio de la organización.- La igualdad en la sociedad crea mecanismo, pero no, organismo.

El principio cristiano de la justicia no significa igualdad, sino; equilibrio, compensación, proporción.

Ahora bien, los hechos de desigualdad en la posesión no pueden ser de modo alguno referidos solamente a las mencionadas razones ni por tanto; a los puntos de vista de justicia correspondientes a tales razones. Se dice que los hechos de desigualdad en la posesión son debidos en gran parte al azar, suerte, fortuna, etc., cuestión que es por demás superflua.

Lo cierto y positivo es el que, en nuestra realidad social son muchas las situaciones de hecho en las cuales prevalece la desigualdad, desde el momento en que uno es propietario y el otro no, uno vive en la inseguridad económica y el otro no.- Es por ello que en realidad jamás podrá existir igualdad en las partes contratantes del arrendamiento, aún cuando en lo abstracto del Derecho Mexicano -- así lo pretenda.- No se trata de una igualdad justa y equilibrada, teniendo en cuenta que siempre hablamos de las mayorías en una sociedad determinada y esa sociedad es México.

### 3.- LA NOTORIA DESPROTECCION DEL ARRENDATARIO EN LOS CASOS DE RESCISION.

En cuanto a los modos de terminar el contrato de arrendamiento, nos encontramos con que el artículo 2483 del Código Civil vigente establece ocho diferentes causas, entre

las cuales se encuentra en el inciso IV, la rescisión.- En--  
contrándose además otros causales de rescisión del arrenda--  
miento, enumerados en los artículos 2416, 2420, 2421, 2423,  
2432, 2433, 2434, 2445 del Código Civil.

Cuando el contratante que incumple, el acreedor pue--  
de exigir el cumplimiento en especie o por el equivalente.-  
Esta posibilidad la tiene cualquiera de las partes en un con--  
trato sinalagmático, como lo es el contrato de arrendamien--  
to.- Así mismo, tiene otra posibilidad la parte acreedora; -  
la de pedir a los tribunales competentes que resuelvan y ---  
obligen a terminar el contrato de arrendamiento, con efectos  
retroactivos, compitiendo a su contraparte en el contrato al  
cumplimiento de la convención cuando ello sea posible o de--  
mandar su resolución con el peso de daños y perjuicios.

Se dice que termina un contrato en forma retroactiva,  
siempre que queden sin efecto cláusulas, por una causa dis--  
tinta a una revolución judicial.

Por lo que hace a la legislación mexicana en la mate--  
ria, encontramos que al excluir los contratos que fueron pro--  
rogados independientemente por el decreto de 24 de diciembre  
de 1948, el contrato de arrendamiento puede terminar de he--  
cho maneras diferentes según el artículo 2483 del Código Ci--  
vil vigente.- Muchas de estas formas se dan muy rara vez, --  
dentro de la práctica; así por ejemplo la confusión, etc.

La rescisión en otra forma de terminar el contrato -  
de arrendamiento, según se ha apuntado ya en la parte relati--  
va del capítulo primero de este trabajo.- Esta es una de las  
formas mas comunes de dar por terminado el arrendamiento. --  
Opera como una sanción para el caso de incumplimiento de al--  
guna obligación de los contratantes y significa en especial  
invalidamiento del contrato, posterior a su constitución vá--  
lida, por el cual se anulan sus efectos. No es una causa, --  
como la nulidad, de terminación que atiende al origen del --



contrato, sino que se refiere exclusivamente a los efectos - que bajo la forma de obligaciones derivan del mismo una vez en acción. A través de la rescisión se declara anulado el -- contrato en beneficio de la parte que no dió lugar a el la; relevándola de las obligaciones contraídas en sus efectos fu- turos e indemnizándola además, de los daños y perjuicios que hubiera sufrido.

Además de estos causales, nuestra ley civil habla de que el contrato de arrendamiento puede rescindirse por el arrendador por cualquiera de las causas específicas que men- ciona el artículo 2489 del Código vigente y que a la letra - dice: "El arrendador puede exigir la rescisión DEL CONTRATO: I.- Por falta de pago de la renta, en los términos preveni- dos en los artículos 2452 y 2454; II.- Por usarse la casa en contravención en lo dispuesto en la fracción III del artícu- lo 2425; III.- Por el subarriendo de la casa en contraven- ción a lo dispuesto en el artículo 2480.

Por su parte el artículo 2452 previene que la renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas vencidas cuando la renta no llegue a sesenta pe- sos.

A su vez el artículo 2454 se refiere al arrendamien- to de predios rústicos y estipula que la renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio; por semes- tres vencidos.

El artículo 2452 se refiere a las obligaciones del - arrendatario y establece en su fracción I, que el arrendata- rio está obligado a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenido; la fracción III, dice y obliga al arrendatario a servirse de la casa solamente para el uso convenido o confor- me a la naturaleza y destino de ella.

Por último, el artículo 2480 dispone que el arrendatario no puede o no debe subarrendar ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador."

Como podemos apreciar a simple vista, nos damos cuenta que en México, el arrendador dispone de una serie de normas a su favor, los cuales le otorgan la facultad inmediata de rescindir el arrendamiento, protegiéndole siempre del arrendatario, el cual no tiene ni siquiera derecho a retrasar un poco el pago de alguna de sus rentas, pues en ese preciso momento caería en incumplimiento, dando motivo a que el arrendador si así lo desea, pida ante los tribunales la rescisión del arrendamiento, con las consecuentes penas a cargo del que ha cumplido que es el arrendatario.- La ley en este aspecto dá a entender que con este hecho, por parte del arrendatario, es suficiente para que la contraparte pida y se le conceda la rescisión del mismo.- Creemos por tanto que en base a que el contrato de arrendamiento es de tracto sucesivo, el legislador debe señalar que sólo puede dar origen a la rescisión del arrendamiento, cuando se ha dejado de pagar la renta puntualmente en más de tres ocasiones y si el afectado así lo que ha denunciado, de otra forma el pagar la renta con retraso, se considerará una costumbre, la cual deberá hacerse respetar si en determinado momento la pretende invocar el arrendatario.

La situación de hecho es la de que el arrendador tiene además de la ley a su favor, la facultad de imponer sus condiciones, pues de una u otra forma, el arrendatario tendrá que sujetarse a la voluntad de su arrendador, por los motivos ya señalados en mas de una ocasión y que son fundamentalmente, la necesidad imperativa de dar alojamiento a su familia y a si mismo, y que si se pone a valorar y medir las consecuencias reales del resultado de la defensa de sus inte

reses, es muy fácil que resulte que el arrendador ya no quiere darle en arrendamiento el local, resultando un serio problema para su familia, es por eso que mucho se ha hablado de que el contrato de arrendamiento en realidad es solo un contrato de adhesión por parte del inquilino.

Es aún mas palpable el caso en los contratos de arrendamiento celebrado por empresas administradoras de inmuebles, las cuales fijan precios y condiciones de alquiler exponiéndolos al público para que acuda aquél que "mas le convenga" y que para empezar el inicio de sus trámites de su solicitud de arrendamiento, se le cobra una determinada cantidad, la cual perderá si no se ajusta a las pretenciones de la empresa o si simplemente no le simpatiza el posible arrendatario.

Situación que deja en la mas total y absurda desprotección al propio arrendatario, quien se verá obligado a buscar otro arrendador que pueda o quiera darle el arrendamiento el local de alojamiento. Siendo que la propia ley le concede casi todas las ventajas al arrendador y solamente el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato cuando el arrendador se oponga sin causa justificada al subarrendamiento de la finca o cuando por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la casa, si la pérdida del uso dura más de doce meses.- Estas son las razones por las que hay desprotección para el arrendador, y como no la vá a haber, si como lo hemos señalado en el curso de este trabajo, es el arrendador generalmente la clase desposeída.

#### 4.- LA CUESTION DE LA SUSPENSION EN EL AMPARO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

Siendo la suspensión, una institución propia del juicio de amparo, empezaremos por señalar que es y en que con--

siste dicho juicio.

El juicio de amparo es el juicio por excelencia, dentro de un ordenamiento legal como el nuestro.- En donde el origen de las normas tanto de orden público, como las que --atañen únicamente al individuo considerado en forma singular, se encuentran codificadas en un solo reglamento llamado Constitución, de donde se desglosan, para formar otras leyes de acuerdo a las necesidades, de cada conglomerado humano, y en donde dicha Constitución ocupa la primacía jerárquica, todo el ordenamiento legal vigente, en donde, como ya hemos dicho, existen dos partes principales; la parte orgánica y la parte dogmática con los primeros 29 artículos que precisamente corresponden al humano; por el simple hecho de ser hombre.

Ahora bien, la convivencia diaria y el ejercicio del poder investido que tienen las autoridades, sea cual fuere, hacen que en no pocas ocasiones se abuse de la facultad que otorgan dichos poderes, saliéndose de su esfera competencial y actuando sobre todo, en perjuicio de estas garantías individuales, es aquí precisamente donde el gran Maestro; Licenciado Manuel Crecencio Rejón en el año de 1840 y en su estado natal que fue Yucatán, tuvo a bien establecer la enumeración de los derechos fundamentales y daba facultad a la corte del Estado (él fue parte de la comisión legislativa para elaborar el proyecto constitucional del estado de Yucatán) para que protegiera a los individuos agraviados. Los jueces de primera instancia ampararon a personas que reclamaron actos judiciales, dando por primera vez el nombre de juicio de Amparo y señalando mas o menos los elementos definitivos de este juicio de garantías, el cual tiene como objeto principal el de proteger o amparar a la persona, ya sea física o moral, de algún determinado acto de autoridad que lesione -- alguna de las garantías preceptuadas en la parte dogmática - de la Constitución Mexicana.

Así tenemos que el artículo primero de la ley de Amparo dice: "El juicio de amparo tiene por objeto resolver toda controversia que se suscite:

I.- Por leyes o actos de la autoridad federal que -- vulneren o restringan la soberanía de los Estados; (por cierto que esto en gran parte es teoría).

II.- Por leyes o actos de la autoridad que violen las garantías individuales;

III.- Por leyes o actos de las autoridades de éstos, - que invadan la esfera de la autoridad Federal."

Analizando muy someramente el juicio de amparo, señalaremos solamente cuales son las partes del mismo y que autoridades pueden conocerle este juicio.

Las partes que en él intervienen son el juzgador (Suprema Corte de Justicia, Tribunal Colegiado, Unitario o Juez de Distrito).- El quejoso, El tercero perjudicado, La autoridad responsable y en algunas ocasiones el Ministerio Público.- El desglosar cada una de las funciones de cada una de las partes del amparo, sería motivo de otro tema más amplio y complejo; el cual para los fines de nuestro trabajo, se encuentra al margen.

Por tanto, pasaremos a señalar cuales son las autoridades competentes para conocer del juicio de amparo.- La competencia se encuentra fijada en el propio artículo 107 Constitucional y por los artículos 114 y 158 de la Ley Reglamentaria correspondiente.- La competencia para conocer de una demanda de amparo, la dan las fracciones VIII y IX del citado artículo 107, además de los artículos 114 y 158 de la ley orgánica de los artículos 103 y 107 Constitucionales.

Por los preceptos antes invocados, se llega a la conclusión de que la competencia característica de amparos, en principio se divide en dos tribunales; La Suprema Corte de -

Justicia de la Nación cuando se trata de amparos directos y los Juzgados de Distrito, cuando se trata de amparos indirectos, teniendo además la Suprema Corte de Justicia carácter de revisora de los juzgados de Distrito y en auxilio de ambos jueces, se encuentran los tribunales colegiados y unitarios de Distrito quién conoce en parte de los amparos directos e indirectos.

Una vez conocidos a grandes rasgos los elementos de juicio de amparos, analizaremos la cuestión de la suspensión en materia de arrendamiento.

Derivado precisamente del aspecto restitutorio que tiene el efecto de la sentencia de fondo en el amparo, se contempló la necesidad imperante de que exista un procedimiento de suspensión, ya que el efecto del amparo no podría tener resultados prácticos en caso de que consumado el acto de una manera irreparable, por lo que el juicio de amparo no tendría ni podría llenar los fines para los que fue instituido. La suspensión del acto reclamado, tiene como fin, mantener viva la materia del amparo, para evitar que el acto, al consumarse de una manera irreparable haga imposible la aplicación de aquél:

El juez que conoce del amparo, antes de penetrar al conocimiento de fondo en el juicio de amparo, y sin hacer una actuación en el principal y por tanto sin saber a ciencia cierta si en el asunto hay o no violación constitucional, - mediante una audiencia sumarísima en lo que se oye al quejoso, a la autoridad responsable y al Ministerio Público, el juez dicta el primer auto en donde suspende la ejecución del acto.

En materia de arrendamiento, la suspensión en el amparo es muy escasa, como lo es el propio juicio de amparo en esta materia, esto se debe esencialmente a que el procedi---

miento en el juicio, de desahucio es muy específico y a veces peca en exceso de especificidad en su materia, por ejemplo al decir:

"La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o mas mensualidades y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto.- En caso de no ser necesario el contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente -- por ambos contratantes, sin otorgamiento de documento, se -- justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio.

De manera que por el simple hecho de no haber pagado mas de dos mensualidades, dará motivos a que proceda el juicio de desahucio y todavía mas, el párrafo segundo del artículo 494 dice a la letra. "El juez (que conozca del juicio de desahucio) debe desechar de plano las excepciones diversas a las que el Código Civil en los artículos 2431 a 2434 y 2445, concede al inquilino para no pagar la renta, siendo -- éstos inadmisibles si no se ofrecen con sus pruebas."

Los preceptos que menciona del Código Civil vigente, se refieren cuando por alguna razón, se vé impedido el arrendatario a hacer uso y disponer plenamente de la cosa arrendada.- Es por ello que decimos que el juicio de desahucio tiene como base fundamental la existencia de un contrato este -- contrato ha sido incumplido por parte del arrendatario, situación que no en pocas ocasiones provoca dolosamente el -- arrendador, por ejemplo a negarse a recibir la renta, a tiempo, arguyendo que desea dar terminado el contrato y para -- tal efecto "le dá dos meses" para que deje el local arrendado.- En esta situación, el arrendatario involuntariamente de -- ja de hacer sus pagos renticios puntualmente, situación que el arrendador puede aprovechar para dar por terminado el --

contrato o para promover el juicio de deshaucio.- De ahí que digamos que el juez que conozca primeramente de un juicio de deshaucio, debe de cerciorarse, al admitir o continuar el proceso, de que verdaderamente existe un contrato de arrendamiento y no otro y que en las diligencias preparatorias a juicio, se encuentren debidamente notificadas al interesado.

Esta es la razón principal para que el porcentaje de demandas de amparo sea casi nulo, pero cuando se dá, la suspensión provicional y la definitiva, son la "tabla de salvación" para evitar que sea lanzado el quejoso (inquilino) y que tenga materia el propio juicio de amparo. Generalmente el juicio de amparo es producido por el arrendatario, quién es la parte económicamente débil y la que resultaría con mas daños y perjuicios para el caso de que se le ejecutara.

La suspensión tiene además el propósito de evitar al agraviado, durante la secuela del juicio constitucional los perjuicios que la ejecución del acto pudiera ocasionarle, de ahí que el amparo, cuando se requiera a él, la hará casi siempre el arrendatario, quien se encontrará con el temor de ser lanzado, de un momento a otro, siendo la suspensión la "tabla de la salvación del inquilino", hasta en tanto no logre probar su derecho ante el juez que conoce del amparo.-Es aquí donde procede la llamada suspensión provicional, que según el artículo 56 de la Ley de la Materia solo procede "En los casos urgentes y de notorios perjuicios para el quejoso", con solo hacer la petición con la demanda de amparo y para el efecto de que se mantengan las casas en estado que guarden, durante el término de 72 horas; tomándose las medidas necesarias para que no se defrauden derechos de tercero y así evitar perjuicios a los interesados, teniendo además por objeto facilitar que la suspensión definitiva produzca sus efectos.



En cuanto a suspensión definitiva, procede según el artículo 55 de la Ley de amparo, con tres requisitos:

I.- La suspensión debe concederse siempre que la pida el agraviado, en los casos en que, sin seguirse por ello daño y perjuicio a la Sociedad, al Edo. o a un tercero, sean de difícil reparación los que se causen al mismo agraviado con la ejecución del acto:

II.- Cuando la suspensión pueda producir algún perjuicio a tercero, si el quejoso dá fianza de reparar esos perjuicios, pero en este caso, la suspensión quedará sin efecto si el tercero da a su vez fianza bastante de restituir las cosas al estado que guardaban antes de la violación de las garantías y de pagar los daños y perjuicios que sobrevengan por no haber suspendido el acto reclamado.- Además de esta fianza, el tercero deberá indemnizar previamente el costo del otorgamiento de la fianza dada por el quejoso.

Por lo anterior, resuelto que, el arrendatario es quien, tiene mayores probabilidades de recurrir al juicio de Amparo, pues, es el juicio de desahucio un juicio muy específico, en donde, sí puede haber vicios en el procedimiento, siendo generalmente éstos, en contra del arrendatario, que tendrá que recurrir de forma inmediata a presentar su demanda, antes del término general de quince días, pues de obtener una sentencia o apelación contraria, el arrendador promoverá el que de inmediato se proceda al desahucio, provocando con ello el que el mandato de autoridad se convierta en un acto cuyo efectos causen un efecto irreparable para la parte agraviada, o sea el quejoso en la demanda de amparo.- Es por ello que deberá apresurarse a interponer el amparo, y solicitar de inmediato la suspensión.

Afortunadamente, el año próximo pasado, se reformó en nuestro país el Código Procesal, concediendo al arrendata

rio algunos derechos que le correspondían, tales como el notificarle personalmente la sentencia de deshaucio, así como el auto que declare ejecutoriada dicha sentencia, siendo hasta entonces cuando, el actor en el juicio, podrá proceder al deshaucio. Concedió además otros derechos de menor jerarquía al arrendatario, con los cuales, se aminora un poco esta --- desigualdad existente en forma indubitable y positiva, entre dos partes que nunca pueden ser igual, si no cuentan con mas o menos los mismos medios para defender sus derechos y hacer valerlos ante terceros. Mientras tanto, tendrá que ajustarse a las conveniencias del poderoso, adhiriéndose a sus pretensiones, de una manera fatalista y necesaria, de ahí que se - hable mucho que nuestro contrato de arrendamiento sea de hecho, un contrato de adhesión.

## CAPITULO CUARTO.

### REGIMEN DEL ACUERDO QUE SE PROPONE.

#### 1.- DE LA PROTECCION JURIDICA Y ECONOMICA CREADA POR LOS -- LLAMADOS "CONGELAMIENTOS DE RENTA".

En lo que va del presente año (hasta el mes de sep--  
tiembre de 1974), en la Ciudad de México, Distrito Federal,  
han habido más de quince derrumbes de vecindades instaladas  
en edificios demasiado viejos los cuales albergaban a uno  
o varios arrendatarios que tenían el privilegio de tener --  
renta congelada la cual podía llegar a ser hasta de \$ 10.00  
mensuales, sucediendo que dichos arrendatarios han tenido --  
que salir de esas localidades solamente cuando ha sucedido -  
el derrumbe el cual se ha debido a numerosos factores, entre  
ellos el abandono total por parte del propietario, así como  
al descuido por parte del arrendatario, pues considera que -  
no le corresponde el arreglo ni el mantenimiento del inmue--  
ble arrendado, soportando pacientemente las incomodidades e  
inseguridades que proporciona el inmueble en esas condicio--  
nes, sucediendo que, al producirse el derrumbe no pocas ve--  
ces el resultado es de muchas pérdidas, aún de vidas huma--  
nas. (49)

Por otra parte, existen en la Ciudad de México vecin--  
dades con arrendatarios que gozan del privilegio de la renta  
congelada, dichas localidades llegan a tener una renta men--  
sual de \$ 15.00 como sucede en la vecindad ubicada en las --  
calles de Mesones No. 2, así mismo en las Calles del propio

---

(49) Datos tomados del Diario EXCELSIOR de fecha 19 de sep--  
tiembre de 1974.

Paseo de la Reforma 27, existen rentas congeladas por la cantidad de \$ 90.00 mensuales, en la avenida de Insurgentes Sur 141, existen rentas congeladas por la cantidad de \$ 140.00 - mensuales, pudiendo seguir enumerando de esta manera una serie de ejemplos bastante larga, en donde, los arrendatarios lucran en una forma indebida con sus rentas congeladas, ocasionando lógicamente graves perjuicios a su contraparte en el contrato de arrendamiento, pues a su vez, los arrendadores han tenido la desgracia de haberse visto afectados por el decreto congelatorio vigente el cual, a través del tiempo les ha traído solamente perjuicios y violaciones al derecho de propiedad, pues han tenido y continúan teniendo que rentar dichos locales afectados por el decreto referido, en una forma indefinida, forma que solamente podrá ser variada por el arrendatario, quien solamente soporta la carga de pagar las irrisorias cantidades que por concepto de renta congelada se paga.

De ahí que el arrendador en no pocas ocasiones de -- como excusa para no ocuparse del mantenimiento y conserva--- ción del inmueble en cuestión, arguyendo que tales gastos -- serían irrecuperables, máxime que el arrendatario debido a -- la pequeña cantidad que paga por concepto de renta, en mu--- chas ocasiones la retiene hasta por años completos, resultan--- do que si se le demanda en la vía deshaucio, sabe que para que el procedimiento judicial se suspenda, es suficiente con que en el momento de la diligencia de lanzamiento exhiba el total de mensualidades reclamadas, resultando incosteable -- para el arrendador la promoción de dicho juicio. Por tanto, el arrendador, sabedor de esta situación propiciada por el -- decreto congelatorio, en muchas ocasiones no hace mas que -- esperar para poder vender su propiedad afectada, la cual por ese mismo hecho, baja en su valor comercial considerablemen-

te, de ahí que el arrendador solamente tenga como alternativas el tener que soportar el gravámen de la renta congelada o el tener que vender dicha propiedad con un grave perjuicio en su patrimonio.

Estas son pues, una de tantas fases negativas del vigente decreto congelatorio de rentas, siendo otra la continua situación a que se ven expuestas las familias habitantes de locales con renta congelada cuyos recintos debido al estado de descuido, se han derrumbado ocasionando graves pérdidas materiales, además de pérdidas de vidas humanas, siendo que hasta entonces es cuando dichas familias se deciden a -- cambiar su lugar de residencia buscando nuevamente algún lugar en donde puedan pagar o en donde puedan hayar el mismo -- precio de renta y en no encontrándolo, van a refugiarse en -- las comunidades ubicadas generalmente en las periferias de -- las ciudades, engrosando por tanto, los llamados "cinturones de miseria" en las metrópolis.

Todos estos problemas se deben precisamente al decreto congelatorio de rentas, los cuales no se resuelven ni se les vé posibilidades de arreglo, en virtud de que, como ya -- lo hemos apuntado, existe indolencia y apatía tanto del ---- arrendador como del arrendatario, para buscar y encontrar -- una solución al problema, arguyendo para ello sus diferen-- tes y a veces contradictorio punto de vista de cada parte y dejando las cosas en el estado en que se encuentran, permiti-- tiendo pasivamente el paso del tiempo, esperando tal vez; -- que precisamente el tiempo sea quien resuelva la situación o que sea el propio Estado quien venga a solucionarle su pro-- blema el cual a la vez dice ser un problema de tipo social, importando por tanto al Estado su solución y, claro está, -- esta solución espera le será benéfica, esperando lo mismo a su vez el arrendatario, aún cuando en la mayoría de los ca--

sos es éste el menos afectado por los decretos congelato-  
rios, propiciándole desde luego una gran apatía para buscar  
la solución cuando el estado del inmueble arrendado es ruino-  
so, amenazado con derrumbarse, prefiriendo en la mayoría de  
los casos permanecer a la expectativa ante el problema del -  
eminente derrumbe y no solo esto, sino que en muchos casos,  
el inquilino se convierte en un individuo apático e indolente  
al dejar de pagar la renta cuya cantidad, como ya hemos  
dicho es en nuestro tiempo irrisoria, aún así, éste se libera  
gratuitamente de esta carga, dejándola de pagar en algu-  
nos casos uno o dos años, sucediendo que en cuanto es requere-  
do de pago en la vía judicial, basta con que en ese momen-  
to o en el momento de la diligencia exhiba las cantidades --  
adeudadas, las cuales aún cuando se acumulen, no llegan a --  
ser una carga que el arrendatario no pueda soportar, siendo  
que al exhibir el arrendatario dicha suma, se suspende el --  
procedimiento, resultando inoperante e incosteable para el  
arrendador la promoción de dicho juicio. De ahí que el decre-  
to congelatorio vigente haya traído graves males tanto para  
las partes en la relación contractual, como para la sociedad  
en general, pues es claro que ha fomentado una especie de --  
apatía e indiferencia mayor en estas clases sociales.

Por su parte el Estado mexicano en este renglón ha -  
permanecido también a la expectativa, diciendo en principio  
que habría otro decreto, que vendría a sustituir al vigente,  
con lo cual abrogaría las rentas congeladas, cosa que hasta  
la fecha no ha sucedido pero si ha creado un estado de inse-  
guridad, causando graves perjuicios sobre todo a los arrenda-  
dores. De este modo el estado se ha mantenido al margen del  
problema, esperando tal vez a que los afectados por este de-  
creto con el transcurso del tiempo concilien intereses y ---  
vuelvan automáticamente a la normalidad.

En realidad el propio estado al inicio de la vigencia del actual decreto congelatorio, tenía temor a tocar este punto (aún lo tiene) en virtud de que podía provocar un problema que pudiera ser de mayores dimensiones, pues al tocar lo relativo a los intereses de arrendadores y de arrendatarios, provocariase con ello una situación de crisis a nivel nacional, con los posibles levantamientos y el derrumbe del gobierno, considerando por tanto; que este problema era muy delicado y que era preferible dejar así la situación.

Creemos que este problema si bien es cierto el grado de su complejidad, es cierto también que al permitir la continuación de la vigencia del congelamiento de rentas, vino a complicar más dicho problema, habiendo sido necesaria desde un principio una reglamentación de la vivienda, la cual como todo derecho, así como toda regla de conducta, tiene que ser modificada, evolucionando de acuerdo a las situaciones que de hecho se presenten en la comunidad.

Hemos apuntado ya en el capítulo segundo de este trabajo el origen y la inconstitucionalidad de los llamados decretos congelatorios de rentas, principalmente el de 24 de diciembre de 1948, el cual jamás tuvo una justificación, --- pues su existencia ha trascendido más allá de lo que debe -- haber llegado una ley o un decreto de emergencia, más aún, -- cuando, en México dos años atrás se había ya decretado el levantamiento a la suspensión de garantías, restableciéndose -- por tanto en toda su plenitud el orden constitucional desde el día 10. de octubre de 1945, resultando por tanto; legalmente inútil o incongruente el que después de esta fecha --- existiera otra ley o decreto de emergencia.

Por lo anterior creemos que de los nueve principales decretos congelatorios de rentas, solamente tuvieron vigen--



cia positiva y legal los comprendidos entre los años 1942 a 1945, período en el que se podía justificar en México la existencia de leyes de emergencia, pues dentro de la nomenclatura de lo que es una ley de emergencia lo preceptada al decir que ésta nunca deberá trascender los límites en el tiempo para el cual fué creada, pues de otra manera desvirtuaría su esencia propia, de ahí que principalmente este decreto a la comunidad mexicana grave descontento e inseguridad, no solo a quienes habían sido afectados por el mencionado decreto, sino también por la comunidad en general, al no saber los posibles arrendadores, si desaparecería ese decreto o iría a ser en forma permanente y de esta forma, preferían abstenerse de dar en arrendamiento algún local que tuviera una renta mensual de trescientos pesos o menos, pues pensaban que podrían correr el riesgo de que también se vieran afectados por el ya aborrecido decreto congelatorio que aún se encuentra vigente.

Por tanto, podemos señalar sin temor a equivocarnos que fue muy poco lo positivo o casi nada lo que dichos decretos produjeron a favor de las clases asalariadas en México, ya que por lo que respecta al régimen jurídico legal que dió origen el primer decreto a partir de 1942 fue de inmediata inseguridad en toda la comunidad, principalmente para arrendatarios quienes vieron que se hacía mas difícil el conseguir local arrendado, en virtud de que los arrendadores ya temiendo la situación legal que se les esperaba, elevaron en demasia las mensualidades estipuladas en los contratos de arrendamiento, llegando a preferir el no arrendar y evitarse así el riesgo de verse afectados, y aún viéndose, lograban obtener una renta mayor, a través de hacerles firmar al arrendatario antes de que tomen posesión del inmueble, algún documento crediticio con el objeto de obligarlo al pago de -



una cantidad mayor a la estipulada en el contrato, siendo lógico el pensar que el arrendatario debido a la gran necesidad de arrendar se encuentra urgido para firmar ese documento y otros mas si fuere necesario, pues la necesidad de casa habitación es de las mas apremiantes para el ser humano, convirtiéndose así ésta en una carga de deberá soportar siempre el individuo de la clase más débil económicamente, ya que -- por su parte el arrendatario no sufre generalmente de esta -- necesidad, pues éste ya la ha satisfecho muchas veces en forma por demás superflua, de ahí nuestra continua aseveración de que siempre invariablemente en el mundo capitalista de -- nuestra sociedad, quien sufre las peores inclemencias es el más débil económicamente.

Son pues, los decretos congelatorios de rentas en -- México, leyes que el principio de su elaboración fue para -- dar protección precisamente a esas clases sociales, y defenderlas de la voracidad de los arrendadores quienes aprovechando la crisis económica mundial de ese tiempo y debido a la gran conflagración de la segunda guerra mundial. Ello fue la causa de que casi todos los gobiernos y en particular el de México, tratara de frenar esta desmedida práctica de los arrendadores, a través de una reglamentación denominada decretos de congelamientos de rentas o leyes de emergencia, lo cual significa que solamente serán aplicables estas leyes -- cuando exista este tipo de fenómeno económico-social, debiéndose suspender en su vigencia, al momento de que dejen de -- existir las alteraciones económico-sociales, de ahí que afirmemos con toda certeza legal y humana, que dicha legislación no debió ni debe existir a partir del mes de octubre de ---- 1945, en cambio si debe ser substituída inmediatamente por -- otro tipo de reglamentación que tenga en cuenta la situación real de la sociedad y que considere que el arrendamiento de

inmuebles destinados a habitación es un contrato con mucho interés público, que tenga en cuenta así mismo que una de -- las necesidades básicas de las mayorías en nuestra sociedad, es la de tomar en arrendamiento locales para habitación, debiendo por tanto, dar una mayor protección a los multimencionados individuos que son débiles económicamente.

Es pues, el Estado quien tiene la obligación ineludible y debido a su investidura de autoridad y de administrador de la Nación, de buscar y conservar el equilibrio económico, evitando los lucros indebidos y sobre todo que esos lucros se realizan a costa de las clases que no tienen el capital, de las clases más débiles económicamente, ello también da origen muchas veces a que exista algunos abusos por parte de los arrendatarios, lo que, si lo analizamos con detenimiento, resulta que en realidad se trata de un pequeño escollo por donde se puede filtrar algo que puede ser perjudicial al arrendador, pero ello es nada en comparación con la explotación que ordinariamente sufre el arrendatario, quien en caso de resentir algún perjuicio, éste puede ser de graves consecuencias en su patrimonio, no resultando lo mismo en tratándose de que el perjuicio sea en contra del arrendador, pues éste tendrá muchas armas a su favor para poder -- sortear tal perjuicio, en virtud de que posee todos los elementos para lograrlo, caso contrario el que se da en tratándose del arrendatario. Pues bien, a veces el arrendatario -- llega a abusar de la situación de privilegio que le otorgan los decretos congelatorios, ha buscado y lo ha hecho, de lucrar con los bienes afectados de renta congelada, pues algunos de estos bienes se encuentran en una magnífica ubicación en la ciudad, lo cual hace que tengan una plusvalía mayor, -- prestándose ello a su explotación por quien o quienes son -- los poseedores, aún cuando estos poseedores sean simples ---

arrendatarios, y así obtener un lucro indebido, lo cual es producto del subarriendo del local, o del traspaso del mismo o simplemente de exigir cierta cantidad de dinero al arrendador para desocupar la localidad o ceder a firmar un nuevo contrato, pues tanto arrendador como arrendatario saben del problema que engendraría el sujetarse a un litigio, además del riesgo que se corre, pues no siempre es fácil probar en juicio las causales de la rescisión del contrato de arrendamiento, menos aún si se trata de rentas congeladas, agregando a esto, la inaptitud o la falta de interés de los profesionistas litigantes, razón por la cual las partes prefieren en muchas de las veces el llegar a algún arreglo, con ello causando perjuicios en el patrimonio del arrendador, aún cuando este perjuicio es menor al sufrido en la mayoría de los casos por los arrendatarios.

Es por ello, volviendo a insistir, que principalmente el decreto congelatorio aún vigente, debe desaparecer a la menor brevedad posible debiendo ser suplido por otra legislación mas adecuada a la cual si se le quiere, se le puede dar el nombre de "Ley de congelamiento de rentas", debiendo entenderse que se trata precisamente de la antítesis del decreto congelatorio que se abroga, siendo que esta Ley de congelamientos, deberá tratar de los posibles congelamientos de rentas, pero de una forma muy "sui generis", es decir que trate de ciertos congelamientos en una forma muy especial y en casos muy particulares para solamente de esta manera poder establecer que en determinado momento y bajo determinadas circunstancias podrá el arrendatario hacer uso del derecho a la "renta congelada", la cual indudablemente, nunca estará en contra del derecho de propiedad.

Por lo anterior y en virtud de sentir la necesidad de la abolición del decreto congelatorio vigente y de la ---

existencia de una nueva ley de congelamientos de renta, nos permitimos presentar a continuación y a manera de ante-proyecto, la iniciativa que podría decir de la siguiente manera:

1o. Se decreta que a partir de esta fecha queda abrogado el Decreto de congelamientos de renta de 24 de diciembre de 1948, debiendo ser substituído por el presente (puede ser una ley o un decreto) de congelamientos de renta, de acuerdo a los siguientes preceptos:

2o. Esta ley (o decreto) es de utilidad pública y de observancia general en toda la Nación. Su objeto es dar una protección jurídica y económica a las clases sociales verdaderamente necesitadas de rentas congeladas.

3o. Todas las personas que hasta esta fecha, hayan gozado del beneficio de la renta congelada que otorgaba el decreto que ahora se abroga, y quienes se sientan con el derecho, además de las mencionadas en primer término, tienen un derecho de solicitar a la autoridad administrativa del lugar, la declaración por escrito de que goza por determinado tiempo del beneficio de la renta congelada.

4o. Para poder obtener el beneficio a que hace referencia el artículo anterior, se requiere por parte del interesado los siguientes requisitos:

a).- Deberán solicitarlo por escrito a la oficina local de recaudación de rentas o de la Tesorería de la Federación, dicha solicitud deberá ir acompañada de los datos personales y necesarios para la realización del estudio socio-económico correspondiente, debiendo emitir su dictamen la propia oficina gubernamental ante quien se inició el trámite, teniendo un plazo no mayor de 30 días para realizar tal gestión y comunicar la resolución al interesado, quien conta

rã solamente con la facultad de hacer valer el recurso de --  
revisión, para el caso de habérsele negado el derecho al con-  
gelamiento de renta.

b).- Para el caso que se le concediera al inquilino  
el beneficio de la renta congelada, deberá el beneficiario -  
acatar todas y cada una de las medidas señaladas por la auto-  
ridad que concedió tal congelamiento, debiéndose señalar así  
mismo el tiempo que dure el congelamiento de renta, los au-  
mentos, las reparaciones que requiera el local arrendado, --  
etc. debiéndose señalar que cuando el beneficiado cometiera  
cualquier desobediencia a la autoridad mencionada, quedará  
automáticamente sin efectos legales dicha concesión.

Creemos pues que este "ante-proyecto" de ley que ---  
reemplazara al actual decreto congelatorio de rentas, sería  
una solución a los abusos que en demasia se cometen tanto --  
por el arrendador como por el arrendatario, volviendo a in-  
sistir que inevitablemente el mas perjudicado en cualquier -  
conflicto será el arrendatario o quien sea mas débil económi-  
camente, por tanto creemos que esta sería una solución para  
poder frenar tales desmanes y lograr un poco el equilibrio -  
entre esta clase social que necesita de arrendar, teniendo -  
en cuenta que al fin de cuentas, existe en nuestra Ciudad, -  
como en todas las ciudades del mundo, gente que por una u --  
otra razón se encuentra marginada de la sociedad, carentes -  
de muchos bienes y satisfactores esenciales a su existencia,  
quienes en realidad necesitan de ser protegidos por dicho --  
congelamiento de rentas "sui generis", no sin antes haberse  
cerciorado el Estado de que en realidad son estas personas -  
quienes tienen necesidad de ser protegidas por el posible --  
decreto congelatorio de rentas.

## 2.- DE LA PRORROGA AUTOMÁTICA.

Relacionando un poco este punto, con el capítulo primero de este trabajo, nos encontramos con que el término --- "prórroga" se encuentra ya definido al hablar de lo que se conoce como la prórroga anual del contrato de arrendamiento, tocando por tanto, ahora definir y establecer lo que se conoce como la prórroga automática en el propio contrato de ---- arrendamiento.

La prórroga automática en el contrato de arrendamiento, tiene su fundamento en los artículos 2486 y 2487 del Código Civil vigente, los cuales a la letra dicen:

"Artículo 2486.- Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continua el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año."

"Artículo 2487.- En el caso del artículo anterior, - si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por - tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta - que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con --- arreglo a lo que pagaba."

En estos dos preceptos de nuestro Código, encontramos claramente establecido lo que es y lo que se debe entender por prórroga automática, la cual tiene íntima relación - con lo que se conoce como prórroga legal o anual.

Encontramos pues en el contrato de arrendamiento de inmuebles, la figura jurídica denominada "prórroga", la ---- cual podemos dividir para su estudio en: Prórroga automática y prórroga anual o legal, aún cuando este último término se puede aplicar en ambas clases de prórroga. Por lo que respecta al segundo término lo hemos ya analizado en el capítulo - respectivo de este trabajo, habiendo encontrado que la dife-

rencia esencial entre una y otra clase de prórroga es distinta en cuanto se refiere a inmuebles rústicos y a los urbanos, así pues, mientras que tratándose de inmuebles urbanos, si el arrendatario hace valer ese derecho de prórroga, lo podrá hacer valer por un año mas, contado a la fecha del vencimiento del contrato, y si aún continúan, tanto arrendador como arrendatario, uno concediendo el uso o goce de la cosa, y el otro pagando por ese uso o goce de la misma cosa, un precio cierto, podrá concederse la prórroga por tiempo indefinido del arrendamiento, cosa que nunca sucede legalmente en tratándose de inmuebles rústicos, en los cuales solo opera la prórroga año por año, nunca por tiempo indefinido. Además encontramos como elemento esencial, y también como el común denominador en ambas prórrogas, es el que la prórroga en el contrato de arrendamiento siempre es un derecho en favor del arrendatario, según se pueda apreciar en la redacción del artículo 2485 de nuestro Código Civil vigente, el cual otorga al arrendatario la facultad de solicitar la prórroga de su contrato "hasta por un año" y siempre que se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, derivándose así mismo de este derecho de prórroga, la llamada prórroga automática, la que se da una vez que ha transcurrido el término del arrendamiento y su prórroga si la hubo (esta debe ser la prórroga anual) continúan las partes en el contrato de arrendamiento sin hacer o decir algo que sea contrario a la continuación del propio contrato que ha fenecido en su término; las partes por tanto, deben realizar una acción de abstinencia, un dejar pasar, para que se pudiera hablar de que ha habido prórroga del arrendamiento, cosa o situación que en la realidad jamás sucede, a menos de que se trate el bien arrendado de una finca cuyo propietario tuviere necesidad de ausentarse del país, teniendo por tanto un descuido respecto al término del arrendamiento, situación que, repeti

mos sería muy rara, pues generalmente el arrendador o sus administradores están atentos a los términos de vencimiento de dichos contratos, a efecto de aumentar la renta no en pocas ocasiones más del diez por ciento permitido legalmente, argumentando los arrendadores los gastos que tienen que hacer ante las oficinas de gobierno y, muchas de las veces, cuando la administración del inmueble se encuentra encomendada a alguna empresa administradora o inmobiliaria, quien ya por rutina poco antes de la fecha del vencimiento del contrato, solicitan la desocupación del inmueble, obligando de esta manera a que el arrendatario acepte el aumento de renta que se le solicita, pues para arrendadores y para dichas empresas el interés pecuniario está por encima de los intereses y de los daños que pudieran causar a causa de sus mayores necesidades de los arrendatarios.

Es pues, esta prórroga automática un derecho que pretende ser en favor del arrendatario y el que trata de dar una protección jurídica y económica, siendo la realidad y como en casi todos los preceptos legales, que se puede aplicar con mayor facilidad en favor de las clases sociales que tienen en su poder mayor parte del capital, pues quienes no lo poseen o que lo poseen en ínfima parte, no poseen tampoco los medios para hacer valer sus derechos legalmente.- Creemos que esta prórroga automática si se estipulará que para el caso de que el arrendatario estuviera al corriente en el pago de sus rentas, podría hacer uso de esta prórroga automática, pero por un tiempo determinado, por ejemplo durante dos años, los cuales una vez transcurridos, podrá volver o no a hacer uso de ese derecho en su favor y que es la llamada prórroga automática.



### 3.- EL I.N.F.O.N.A.V.I.T., EL I.N.D.E.C.O. Y OTROS ORGANISMOS SIMILARES.

En nuestro sistema legal afortunadamente se ha tenido en cuenta el problema de la escasez de viviendas, desde que se reunió en la Ciudad de Querétaro el Congreso Constituyente en el año de 1916, y en donde se redactó el artículo 123, el cual decía en su texto original que "toda negociación agrícola, industrial, minera o cualquier otra clase de trabajo, los patrones estarán obligados a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas por las que podrán cobrar rentas que no excedan del medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas.- Si las negociaciones estuvieren situadas dentro de las poblaciones y ocuparen un número de trabajadores mayor de cien."

De tal manera que el legislador mexicano ha preveía la gran necesidad de casa-habitación en el futuro de nuestro país, solo que condicionaba dicha obligación patronal, con condiciones que en ese tiempo tenían justificación, decía -- además que si el número de trabajadores fuera inferior a --- cien, tendría la misma obligación el patrón si la empresa se encontrara en sitios no poblados.

Este sistema funcionaba solamente en las empresas -- grandes y no con todos los trabajadores, pues la generalidad de los patrones buscaban siempre, aún lo buscan, la forma de burlar las disposiciones legales que les afecten, de esta -- forma los patrones procuraban no tener bajo un mismo establecimiento un número mayor de 99 trabajadores, evitando de esta forma la obligación de proporcionar casas habitaciones a los mismos, teniendo que soportar solamente dicha carga patronal unos cuantos empresarios, según estadísticas de esas

fechas (50), solamente el 2% de los patrones obligados cumplía con el precepto constitucional.

Por otra parte encontramos que el fundamento para -- que se realizara esta obligación patronal, eran precisamente las relaciones obrero-patronales, debiendo hacerse efectivo su cumplimiento mediante acuerdo entre las partes, y no existiendo forma de exigir coactivamente a los patrones el cumplimiento de esta obligación, ello no fue sino hasta el mes de abril de 1972, fecha en que se publicó un decreto presidencial, el cual creó el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, dicho instituto fue creado -- precisamente con la finalidad de dar cumplimiento al mandato Constitucional y ayudar de esta forma a resolver el problema de tan grandes dimensiones como lo es el de la vivienda.

Analizaremos pues de una manera muy somera a esta -- Institución Estatal de Seguridad Social que fue creada a través del decreto presidencial el cual entró en vigor el día -- primero de mayo del propio 1972, bajo el gobierno de nuestro actual presidente de la República Mexicana. Sus principios -- son los de solidaridad para con el género humano, buscando -- lograr dotar de viviendas por lo menos a la parte de la población asalariada, creando así una carga exclusiva del patrón, para pagar un 5% del salario ordinario que perciba el trabajador en efectivo, sin tener que soportar por parte del trabajador carga alguna a esta prestación en su favor.- Es -- pues esta obligación instituida única y exclusivamente a cargo del patrón, habiéndose seguido para la elaboración de dicha obligación; un razonamiento lógico y de justicia social

---

(50) Tomado del Diario EXCELSIOR de fecha 16 de agosto de -- 1918, pág. 13.

y no sólo eso, sino que además dicho decreto tuvo como fundamento la propia Constitución Federal, la cual en meses anteriores se había ya reformado en el apartado "A" del artículo 123 frac. XII.

El origen de este decreto fue el de proteger un poco más al trabajador a efecto de que por lo menos esta clase tuviera la oportunidad de pertenecer a un organismo que les pudiera ofrecer crédito para la reparación, obtención o pago de hipotecas de sus viviendas y que este crédito le sea además accesible, buscando con ello resolver o tratar de resolver en parte el problema habitacional en nuestro país.

Con la creación de este organismo público denominado INFONAVIT se ha salvado la limitación que venía imperando -- respecto de esta obligación patronal y únicamente a las empresas que estuvieran situadas fuera de los centros de población, o bien que, estando ubicadas dentro de los mismos, tuvieran mas de cien trabajadores. Se pretende pues con la --- creación de este Instituto que todas las empresas en forma - solidaria participen activamente en la solución del problema habitacional.

Pues bien, encontramos que el Instituto del Fondo -- Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, se define como un organismo de servicio social, con personalidad jurídica y patrimonio propio, de carácter federal y fiscal autónomo, integrado por representantes del gobierno federal, de -- los trabajadores y de los patronos. (51)

Sus Órganos son los siguientes:

---

(51) Tomado de la propia Ley del INFONAVIT. Ed. C. UNIVERSITARIA, 1972.

a).- La asamblea general, la cual es el órgano de -- mayor jerarquía, integrado por 45 miembros; quince por cada sector representado.

b).- Consejo de administración, el cual se integra -- por quince miembros designados por la asamblea general y a -- proposición de cada uno de los sectores representados. (estos sectores ya los hemos señalado que son: el gobierno federal, los trabajadores y los patrones)

c).- Comisión de vigilancia, la cual se integra con nueve miembros; tres por cada sector representado.- A ésta -- corresponde la supervisión de las operaciones y manejos de -- recursos además de la designación del auditor externo, encar -- gado de auditar y dictaminar los estados financieros del Ins -- tituto.

d).- El director general, quien es designado por la asamblea general a propuesta del Presidente de la República. Es el representante legal del Instituto y le corresponde la ejecución de los acuerdos del consejo de administración, ade -- más de otras funciones.

e).- Dos directores sectoriales quienes serán nombra -- dos por la propia asamblea general y a propuesta de los re -- presentantes de los trabajadores y de los patrones, teniendo como función éstos, el enlace entre el sector que representa y el director general; podrán asistir a las secciones del -- Consejo de Administración, con voz, pero sin voto.

f).- La Comisión de Inconformidades y Valuación.- és -- ta se integra también en la acostumbrada forma tripartida -- del Instituto, con un miembro por cada representación, mas -- un suplente.

Esta Comisión conoce, tramita y resuelve los recur -- sos de inconformidad que se plantea ante el propio Instituto,

por los trabajadores o patrones, o por los beneficiarios de los primeros.

g).- Comisiones Consultivas Regionales que se integran en la forma tripartita acostumbrada, debiendo decidir a la asamblea general del Instituto, y a propuesta del Consejo de Administración, en qué regiones habrán de instalarse, - Su número y representaciones será el necesario de acuerdo a las necesidades de expansión del propio Instituto.- Son órganos encargados de la fundación Consultiva en materia de localización de áreas en donde sea factible el promover programas de habitación y en general opinar sobre los proyectos de habitación del Instituto.

El Instituto estará vigilado además y externamente; por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.

En virtud de que el Infonavit se define como un organismo Público de Servicio Social, es necesario saber por qué motivos se dice que constituye tal servicio social.- Es un servicio social, según la propia iniciativa de Ley del Instituto, en virtud de que pretende realizar prestación útiles y servicios a la colectividad, debido a las exigencias que el estado considera de inmediato interés público como lo es el de proporcionar habitaciones a los trabajadores así mismo, el artículo cuarto de la propia Ley del Infonavit dice - que el Instituto cuidará que sus actividades se realicen dentro de una política integrada en vivienda y desarrollo urbano.- Para ello podrá coordinarse con otro organismo público.

Cabe hacer mención de que en realidad este Instituto no es un organismo público, en la opinión de muchos autores, porque dicen que sus recursos están compuestos con participación de la Iniciativa privada a través de las aportaciones de los empresarios y con aportaciones del gobierno federal,

dichas aportaciones son por tanto; de ambos sectores, siendo a la vez; que se trata de un organismo mixto.

El patrimonio del Instituto según el artículo quinto de la propia ley, se integra:

a).- Con el fondo para la vivienda, constituido por la aportación patronal del cinco por ciento de los salarios ordinarios de sus trabajadores, así como los rendimientos -- que provengan de la inversión de estos recursos.

b).- Con las aportaciones del gobierno federal (dos mil millones de pesos) (52)

c).- Con los bienes y derechos adquiridos por cualquier título y

d).- Con los rendimientos que obtengan de la inversión de los recursos a que se refieren los incisos b y c.

Por cuanto a la función esencial del Instituto, dice el artículo cuarto de la ley respectiva, lo siguiente: "el Instituto cuidará que sus actividades se realicen dentro de una política integrada en vivienda y desarrollo urbano.

En cuanto al cumplimiento o incumplimiento de la --- obligación impuesta a los patrones, el artículo 32 de la Ley respectiva dice que en caso de que el patrón no cumpla con - la obligación de inscribir al trabajador, o de aportar al -- Instituto las cantidades que deba enterar, los trabajadores tienen derecho de acudir al propio Instituto de proporcionar los informes correspondientes sin ello releve al patrón del cumplimiento de esta obligación y lo exima de las sanciones en que hubiere incurrido.

Las sanciones a que se refiere este precepto legal,

---

(52) Tomado del Diario EXCELSIOR de fecha 19 de septiembre de 1971.

consisten en una multa que vá de \$ 100.00 a \$ 10,000.00 independientemente de las sanciones específicas que establece la ley.- Estas multas serán impuestas por la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, de acuerdo a los reglamentos respectivos, no aplicándose a los patrones que enteren espontáneamente las aportaciones y descuentos correspondientes, en los términos del Código Fiscal de la Federación. (artículo 55)

El propio Instituto a su vez, releva de la obligación de aportar por parte del patrón, en los siguientes casos:

1).- Cuando pierda el trabajador la calidad de asalariado, en los casos siguientes:

a).- Por jubilación, excepto cuando por disposición expresa del trabajador quiera continuar en forma voluntaria, en cuyo caso la empresa o institución que otorgue la pensión deberá retener al trabajador, su aportación o importe de los abonos que esté realizando por algún crédito que el Instituto le haya otorgado, esta ya no es una obligación patronal de aportar, sino de descontar de la pensión del trabajador. (artículo 40)

b).- Por incapacidad total permanente del trabajador.- en este caso, el trabajador podrá retirar su fondo de ahorro. (artículo 40)

c).- Por muerte del trabajador.

d).- Cuando deje de prestar sus servicios para un patrón y por un periodo mínimo de 12 meses, salvo que haya litigio pendiente sobre la subsistencia de la relación del trabajo.

Señala además la propia ley del Instituto, en su artículo 54, que las controversias entre los patrones y el Instituto, podrán ser resueltas por el tribunal fiscal de la Federación, agotado o no el recurso de inconformidad ante el

propio Instituto.

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda, es un organismo cuya reciente creación, fue consecuencia de una grande preocupación del Estado, por dotar de habitación a parte del sector productivo de la población, tratando de frenar un poco el gigantesco problema de escasez de vivienda. Sus principios y su organización se realizó con fines muy altruistas y bien intencionados, buscando que el Instituto contara con todos los órganos necesarios para crear financiamientos regionales en mayores zonas necesitadas de estos centros habitacionales. Así tenemos que el propio Instituto, cuenta con varias comisiones regionales que se encargan de la promoción de habitación en los Estados.

El gobierno federal tuvo, con la creación de este organismo, una feliz idea, al buscar que sean precisamente los ostentadores de la riqueza y, sean los que no tienen el capital en su poder, es decir, la gente que vive día a día de su trabajo, todo ello a costa de los que sí la poseen o sea los patrones, y los que no en pocas ocasiones buscan el lucro indebido a costa de sus trabajadores, fueran los que soportaran la carga de contribuir a la creación del Fondo para la vivienda de la clase asalariada, buscando además, cumplir con la garantía de habitación consagrada en la fracción XII, del apartado A del artículo 123 Constitucional. Es pues, por lo menos en teoría óptima y humanizante la idea de la creación y planeación de este Instituto, el cual teniendo como tiene, una selección de funcionarios de gran calidad moral, no dudamos que en México el problema habitacional sea mínimo. Además que encontrará soluciones óptimas.

Otro de los organismos estatales que coadyuvan en la solución del problema habitacional en México, es el Institu-



to Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular el cual fue creado el 20 de febrero de ---- 1971- Este es un organismo público, descentralizado, de carácter técnico consultivo y promocional, con personalidad jurídica y patrimonio propio, con domicilio en la Ciudad de México D.F. (artículo 1o.)- Sus fines y atribuciones son muy similares a los del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Su patrimonio se integra con:

a).- Las aportaciones en dinero del gobierno federal y las que se convengan con los gobiernos de los estados y -- municipios.

b).- Las aportaciones y demás recursos que se obtengan a través de los patronatos, comités o instituciones locales.

c).- Las aportaciones de la Federación, de las entidades federativas de los municipios o de los particulares -- que podrán consistir en bienes muebles o inmuebles, y

d).- Por los productos que eventualmente obtenga de sus operaciones. (artículo tercero de la ley del Indeco)

A través del artículo cuarto de la ley de referen---cia, hace mención a su presupuesto al decir:

"El Instituto someterá al Ejecutivo Federal su presupuesto anual de gastos, así como sus planes y programas."

Este Instituto estará a cargo de un Director general, designado por el Presidente de la República, y el que formará parte de un consejo constituido además por seis consejeros propietarios y seis suplentes, designados también por el Presidente de la República.

Uno de los consejeros propietarios será el Secretario de Hacienda y Crédito Público, quien presidirá el Consejo y tendrá un voto de calidad. (artículo quinto)

El consejo tendrá obligación de celebrar sus reuniones cuando menos una vez al mes.

Cuenta el Instituto además con organismos auxiliares que son los Comités, Patronatos o Agencias, así como los grupos de estudios y de servicio social que se organicen en las distintas regiones zonas o localidades del país.

El fin propuesto y desde el nacimiento de este Instituto fue el de promover el desarrollo en todos aspectos en el campo y en las zonas rurales siendo además una de sus funciones primordiales el promover la construcción y los créditos para la vivienda.- Es además este Instituto un organismo descentralizado y por tanto, con un control más directo por parte del Estado, en la realización de sus fines que mucho tienen de solidaridad y ayuda sobre todo a la clase campesina y a la comunidad rural.

Existen además de estos organismos con función social, otros como el Instituto del Fondo para la Vivienda de los Trabajadores al Servicio del Estado. (INFOVISSTE), otro es el Fondo de Habitación y Servicios Sociales de los Trabajadores Electricistas (FOVISSTE), cuya creación data del año de 1966 cuyas funciones son muy variadas; teniendo actividades como las de financiar préstamos personales, conceder crédito a sus agremiados para la obtención de la propiedad de la casa habitación familiar. Este organismo sigue el sistema de la reinversión de la participación de utilidades de los trabajadores, además de contar con algunos subsidios estatales.

Intervienen además en la gran tarea pro-habitación en nuestro país, la propia Secretaría de Salubridad y Asistencia Pública y la Secretaría de Obras Públicas, todos estos organismos con resultados que se convierten en una verdadera ayuda a la clase trabajadora que es la clase social que

más derecho tiene a estas prestaciones y sobre todo a vivir de una manera más digna.

Estos organismos en realidad, cumplen una función social muy importante y en donde los fondos que llegan a manejar se vuelven muy elevados y de gran volumen, siendo en muchas ocasiones, sumas de valor estratosférico, así pues tenemos que el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, que tiene un promedio de gastos diarios, superior a los quince millones de pesos, según declaración de su director: Don Jesús Silva H. quien además informó que este Instituto llegó a tener en el mes de junio del año próximo pasado una captación de fondos superior a cinco mil millones de pesos. Siendo pues el manejo de estas cantidades una grave responsabilidad, se hace necesarísima una forma y control de estos mismos recursos, los que deben cumplir estrictamente con el propósito para el cual fueron recabados, de ahí la fiscalización por parte del Estado y por los funcionarios honestos, teniendo en cuenta siempre la necesidad y el sentido social de la comunidad, además de la superior calidad moral de los funcionarios que manejan dichos fondos ya que de ellos depende en gran parte el progreso en nuestro país así como el bienestar de los individuos que realmente han ganado dicha prestación en su diaria lucha por lograr la supervivencia para si mismo, así como para su familia, ayudando además con ello a lograr que haya un poco de equilibrio en la economía aunque sea en parte de la capa social que es la clase trabajadora, la cual forma parte de las mayorías que son en nuestro país el 90% de la población, por lo que deberá buscarse que en México desaparezca gradualmente esa diferencia tan grande y abismal en las clases poseídas y las desposeídas, para de esta manera hacer remembranza de lo que decía el gran estadista Norteamericano (53)

"Ni ricos muy ricos, ni pobres muy pobres."

---

(53) ROUSBELL FRANK.- EL MUNDO.- Editorial Nuestro Tiempo, 1962, México, pág. 18.

### CONCLUSIONES.

PRIMERA.- El contrato de arrendamiento es uno de los actos jurídicos que se encuentran más limitados en cuanto a la libre voluntad de las partes, en virtud de que en él existen graves intereses sociales que proteger, siendo ello causa de que el Estado intervenga y tutele los derechos del arrendatario principalmente.

SEGUNDA.- Es urgente la abrogación del Decreto congregatorio vigente, pues éste con el transcurso del tiempo se ha ido convirtiendo en una ley privativa inconstitucional.

TERCERA.- Se propone la expedición de un nuevo Decreto que tenga por objeto el asegurar un plazo forzoso de cinco años en favor de los arrendatarios impedidos de cubrir -- una renta superior al treinta por ciento de la totalidad de sus ingresos, lo que se acreditará con un estudio socio-económico oficial.

CUARTA.- El Estado, como administrador de los intereses comunitarios, tiene el deber de propiciar la inversión -- tanto pública como privada, a efecto de conceder un mayor -- número de créditos tendientes a satisfacer la gran demanda de locales destinados a habitación. Tal deber podría realizarse a través de la creación de fideicomisos estrictamente vigilados por ejemplo, por medio de alguna comisión intersecretarial.

QUINTA.- Deben derogarse, por anacrónicos los artículos 2406 y 2407 del Código Civil vigente, debiendo señalarse que en virtud de ser el contrato de arrendamiento por naturaleza formal, debería otorgarse siempre por escrito.

SEXTA.- Se debe derogar el párrafo segundo del artículo 494 del Código Procesal vigente, el cual sólo dá derecho a hacer valer al arrendatario, excepciones que se basen en la privación del derecho a usar la cosa arrendada, sin tener en cuenta que el arrendatario puede tener otras razones justas y lógicas para oponer otras excepciones.

SEPTIMA.- El Estado al tener en cuenta el grave problema que representa para nuestro país la escasez de viviendas, tiene dos formas para combatirlo:

a).- Inmediata: Arraigando al campesino y a los demás habitantes de los Estados de la República en su lugar de origen.

b).- Mediata: Elaborando programas de creación y fomento de habitaciones proporcionalmente distribuidas en todo el país.

OCTAVA.- Es también deber del Estado propiciar la socialización de los satisfactores primarios del individuo, -- así como los medios de comunicación, a efecto de evitar la explotación del hombre por el hombre, teniendo en cuenta que en última instancia, el más perjudicado por esta explotación es el más débil económicamente y que lamentablemente forma las clases mayoritarias en nuestro país.

**BIBLIOGRAFIA.**

**AZUELA MARIANO hijo.**- Introducción al estudio del Amparo. - Primera edición. Nuevo León.

**BAZARTE CERDAN WILLEBALDO.**- Leyes sobre Arrendamiento para - el Distrito Federal y Estados de la República. Ediciones Bostas. México, 1956.

**BONNECASE JULIEN.**- Elementos de Derecho Civil. Tomo II. Trad. por José M. Cajica Jr. Editorial José M. Cajica Jr. México.

**DE RUGGIERO ROBERTO.**- Instituciones de Derecho Civil. Vol. II. Traducción de la última edición Italiana, anotada y concordada con la legislación Española, por Ramón Serrano y José Santacruz, Pola, 1939.

**ENNECCERUS.**- Del Derecho Civil.- Ed. N.T. - 1958.

**DICCIONARIO DE DERECHO PRIVADO.** Tomo I, Editorial Labor, S.A, Barcelona, Madrid, 1954.

**DICCIONARIO DE DERECHO.**- Rafael de Pina. Editorial Porrúa. 1970.

**EMIL PRUNNER.**- La Justicia. Centro de Estudios Filosóficos, de la UNAM. 1961. Primera Edición.

**ENCICLOPEDIA JURIDICA,** Omeba, Tomo XVIII México.

**ENCICLOPEDIA SALVAT,** Tomo X, México.

**FERNANDO CARMONA Y ALONSO AGUILAR M.**- México: riqueza y miseria. Editorial Nuestro Tiempo. 5a. Edición, 1972.

**GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO.**- Derecho de las Obligaciones.- Ed. Cajica, Puebla, Puebla, 1969.

**JOSSERAND LOUIS - DERECHO CIVIL -** Edit. Buenos Aires - 1962.

**PALLARES EDUARDO.**- Jurisprudencia sobre Arrendamiento. Ed. Porrúa, México, 1969, Unión Gráfica, S. A.

**RAMIREZ FONSECA FRANCISCO.**- Manual de Derecho Constitucional, 1a. Edición. 1967. México.

JACOBO ROUSSEAU, La Desigualdad del Hombre. Buenos Aires, 1960.

PETIT EUGENE.- Tratado Elemental de Derecho Romano. Ed. S. Calleja, Madrid, 1969.

SIMONCELLI.- Trat. de Derecho Civil.- Porrúa.- 1958.

LEYES MEXICANAS diversas. Artículos de Diarios y Reportajes.