

345
2ej



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
" ARAGON "

PROBLEMATICA JURIDICA QUE SE HA SUSCITADO A RAIZ DEL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948 EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
GRACIELA RUBIO MOLINA



MEXICO, D. F.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1990



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

INDICE

Página

INTRODUCCION	I
--------------------	---

CAPITULO I

ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO CIVIL MEXICANO

A) CODIGO CIVIL DE 1870	6
B) CODIGO CIVIL DE 1884	7
C) CODIGO CIVIL DE 1928	8
D) DECRETO DEL 10 DE JULIO DE 1942	15
E) DECRETO DEL 11 DE FEBRERO DE 1946	17
F) DECRETO DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1947	20
G) DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948	23

CAPITULO II

ESTUDIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

A) CONCEPTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	28
B) REQUISITOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	
1. ELEMENTOS ESENCIALES	
a) CONSENTIMIENTO	33
b) OBJETO	34
2. ELEMENTOS DE VALIDEZ	
a) FORMA	37
b) AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO	
1. ERROR	38
2. DOLO	39
3. MALA FE	39
4. LESION	40

5. VIOLENCIA	40
c) CAPACIDAD PARA CONTRATAR	41
d) FIN LICITO	44
3. CONVENCIONALES	
a) LUGAR DE PAGO DE RENTA	45
b) PENA CONVENCIONAL	45
c) DEPOSITO	46
C) EFECTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	
1. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR	47
2. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO	48
D) CAUSAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	50
E) CAUSAS DE RESCISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	53
F) PRORROGA ANUAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	54

C A P I T U L O I I I

ESTUDIO DEL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948 EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

INMOBILIARIO

A) EXPOSICION DE MOTIVOS	59
B) ANALISIS JURIDICO DEL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948	60
C) COMPARACION REAL DEL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948 EN RELACION A LAS REFORMAS DEL 7 DE FEBRERO DE 1985 DEL CODIGO CIVIL	89
D) NECESIDAD DE DEROGAR EL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948	100
CONCLUSIONES	103
BIBLIOGRAFIA	106

I N T R O D U C C I O N

Desde la antigüedad, la falta de vivienda ha sido un problema de difícil solución, ante estas circunstancias, el gobierno tuvo que tomar medidas drásticas para equilibrar la posición del arrendador y del arrendatario; expidió diversos Decretos con el propósito de aliviar esta situación creada por el estado de guerra en que se encontraba nuestro país y por el fenómeno mundial de escasez y elevación del costo de la vida, lo que provocó un desajuste en los presupuestos familiares de las personas de escasos recursos económicos; tanto en era el afán que tenían las autoridades de proteger a los desposeídos que en lugar de dar solución justa al conflicto, sólo lo agravó, toda vez que resolvió en ese momento el problema para el inquilino pero se olvidaron de los intereses del propietario, pues no analizaron la economía de los dos sectores existentes.

De ahí que surgió nuestro deseo de hacer un análisis concienzudo de la problemática jurídica que se ha suscitado a raíz del Decreto del 24 de diciembre de 1948 en materia de arrendamiento inmobiliario, en el que estudiamos sus antecedentes e inconvenientes que ha acarreado durante su vigencia hasta nuestros días; en esta investigación, hacemos una comparación real del Decreto del 48, en relación con las reformas del 7 de febrero de 1985, así como con otros artículos del Código Civil y del de Procedimientos Civiles, con el propósito de tomar conciencia sobre la inaplicabilidad de dicho ordenamiento, pues lejos de proporcionar beneficios hoy en día sólo trae problemas para la economía del propietario y entorpece el desarrollo social y moral de los inquilinos "protegidos" por ese Decreto; asimismo, analizamos las situaciones por las cuales este ordenamiento debe ser derogado o abrogado; y, finalmente, como conclusiones, exponemos posibles

alternativas de solución para terminar con esta problemática e intentar establecer una armonía entre el propietario y el inquilino.

Así pues, aportamos una serie de razonamientos y sugerencias tendientes a demostrar la ya inoperancia de tan nefasto Decreto, ya que no debemos mantenernos ajenos al movimiento de transformación que experimenta la economía del país.

Deseamos que este análisis resulte de interés y sea benéfico para la desaparición de dicho ordenamiento.

CAPITULO I

ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO CIVIL

MEXICANO

Con el paso del tiempo, el hombre crece, se desarrolla social, económica, política e intelectualmente; sin embargo, claro está que desde sus orígenes fué encontrando múltiples dificultades para lograr su subsistencia, lo que empíricamente le hicieron darse cuenta de ciertos y determinados factores que servían para hacer frente a las necesidades que día a día sufría, haciéndose necesario, entre otras cosas, buscar refugios para protegerse de las inclemencias de que era objeto.

El surgimiento de la propiedad privada trajo como consecuencia, que las personas que carecían de una morada propia sufrieran a causa de ello, pues provocó que aquellos que tenían una situación económica privilegiada se aprovecharan de ésta, ya que daban en arrendamiento los inmuebles a cambio de un precio exorbitante.

La riqueza en manos de unos cuantos no se hizo esperar, tan es así, que hasta en nuestros días ha sido un problema de difícil solución.

No obstante, han sido muchas las posibles soluciones que los legisladores han expuesto a lo largo de los años, pero todas ellas no han servido de mucho, ya que la problemática de la habitación sigue latente.

En la Epoca Precolonial ya se daban indicios acerca de las dificultades -- relativas a la habitación, ya que de acuerdo a la forma de organización de los aztecas (cultura que alcanzó la hegemonía sobre las demás tribus en la mayor parte del territorio mexicano), la propiedad comunal no era suficiente para abastecerlos de vivienda, en virtud de que las familias se multiplicaban, resultando pequeñas e insuficientes para que las habitaran gran número de personas, por lo que el pueblo azteca tuvo que tomar medidas para regular el contrato de arrendamiento; aún cuando tenemos poca información de la estructura de dicho contrato, los historiadores afirman que era en forma verbal y se llevaba a cabo ante la -- presencia de testigos.

Consumada la Conquista, el derecho indígena fué substituído por las leyes españolas, aún cuando aquellas regían supletoriamente en caso de lagunas y siempre y cuando no contravinieran a la religión cristiana. El problema de la escasez de vivienda, que empezaba a marcar un matiz muy peculiar de su tiempo, se intensifica, dado que el triunfo del dominio español hizo que en las ciudades y -- pueblos se aglomeraran grandes masas de individuos que no disponían de propiedad inmueble.

La legislación española ya regulaba también el contrato de arrendamiento -- en el Fuero REal, el cual fué perfeccionado por las Leyes de Partidas, quedando la definición como aquél "en que se convienen los contratantes que por el uso de alguna cosa u obra de la persona o bestia, se dé cierto precio en dineros conta-

dos" ^{1/}, y por la Novísima Recopilación en la que se prohibía que los que vivían en la corte tuvieran casas sin habitar, imponiendo una serie de sanciones para - aquellos que tenían casas habitables y no las dieran en arrendamiento, exceptuándose a los colonos que tenían que ausentarse por alguna circunstancia grave o -- justificada, dejando sus propiedades solas o encargadas con algún vecino; sin em bargo, éstas medidas no eran suficientes para aliviar las necesidades imperantes de esa época.

Cuando nuestro México se liberó del poder español, trató de elaborar su pro pio sistema legal, aunque ante la imposibilidad de crear un nuevo cuerpo legisla tivo en pocos días, se vió en la necesidad de mantener provisionalmente el dere-- cho que se aplicó en la Colonia. Fué así como se formaron diversas Comisiones en cargadas de la redacción de numerosos Códigos, entre ellos el Civil.

"Todo movimiento político para arraigarse des de la intimidad del individuo, procura la expedi ción de una nueva legislación civil..." ^{2/}

De esta manera, surgen en la República Mexicana una serie de ordenamientos legales, tal es el caso del Código Civil del Estado de Oaxaca de 1827, el cual -

^{1/} Arreola Barrera, Salvador. Análisis del Contrato de Arrendamiento según Decreto del 7 de febrero de 1885. Tesis Profesional.- U.N.A.M. México 1987. Pág.24.

^{2/} CFR. García Téllez, Ignacio. Motivos, Colaboración y Concordancias del Nuevo - Código Civil Mexicano. 2a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1965. Pág.24.

regula el contrato de arrendamiento y lo definía bajo la figura de "locación", -
diciendo que:

"La locación de cosas es un contrato por el cual -
una de las partes se obliga a hacer gozar a la otra
de alguna cosa por algún tiempo y mediante cierto pre-
cio que ésta se obligaba a pagarle"; el Código Civil -
del Estado de Zacatecas de 1829, decía que el alquiler
de cosas era "un contrato por el cual se concede el go-
ce de una cosa durante un cierto tiempo por un precio
o merced", con siderada ésta última como la remunera-
ción periódica; y finalmente, el Código Civil del Esta-
do de Veracruz de 1868, quien definía a la figura del
contrato de arrendamiento de la siguiente forma: "El -
arrendamiento es un contrato por el cual una de las -
partes se obliga a ceder a la otra el goce o el uso de
una cosa o prestarle un servicio personal por un precio
determinado".

Posteriores a estas leyes, vinieron otros Códigos y Decretos que tuvieron -
gran trascendencia para la vida jurídica de nuestro país, pues tomando en conside-
ración que las consecuencias de la Primera y la Segunda Guerra Mundial, además de
sus conflictos internos, afectaron al pueblo mexicano, lo que motivó al Estado a
tomar decisiones en el asunto, teniendo que emitir decreto que más que aliviar el
problema de la vivienda, lo vinieron a hacer más agudo.

A) CODIGO CIVIL DE 1870.

El Código Civil de 1870, tiene su origen en los trabajos realizados por la Comisión que bajo la presidencia del Ministro de Justicia Don Jesús Terán, se -- constituyó en 1862 para que revisara el proyecto de Código Civil de Don Justo -- Sierra (proyecto éste considerado como primer intento en la elaboración de un C^o digo Civil para el Distrito Federal, fué concluído en 1861 sin que llegara a con -- vertirse en tal, debido a las circunstancias políticas y sociales del estado de guerra en que vivía el país); bajo el Imperio de Maximiliano, fué puesto en vi-- gor una parte de dicho Código, el cual quedó inoperante al desaparecer el Impe-- rio.

Posteriormente, con la restauración de la República, es otra Comisión la -- encargada de reanudar esta tarea, cuyo trabajo fué sometido a la consideración -- del Congreso de la Unión, el cual lo aprobó el 20 de diciembre de 1870, entrando en vigor a partir del 10. de marzo de 1871 en el Distrito Federal y Territorio -- de la Baja California.

Este primer Código substituyó en México a la antigua legislación española, ya que posteriormente varios Estados lo adoptaron, haciendo en su articulado mo-- dificaciones intrascendentes.

Es así como el Código Civil en 1870 fué el primero en el Distrito Federal en regular el arrendamiento, definiéndolo de la siguiente manera: "Se llama --

arrendamiento el contrato por el que una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto".

B) CODIGO CIVIL DE 1884.

El Código Civil de 1884 para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, fué promulgado el 31 de marzo de 1884 y entró en vigor el 1o. de junio del mismo año, sigue los lineamientos generales de la ley anterior, por lo que el concepto del contrato de arrendamiento que proporciona, es el mismo dado por el Código Civil de 1870.

El Código Civil de 1884, dice el jurista Jorge Mario Magallón Ibarra, que llegó a convertirse en una:

"...fórmula unitaria en nuestra Federación, al grado de haber sido la imagen de la codificación civil en todo el país". 2/

En esta legislación se da un marcado proteccionismo a favor del arrendatario, ya que le prohíbe al casero que rescinda el contrato de arrendamiento aún en el caso de que alegara necesitar el inmueble en cuestión para su uso personal; el arrendamiento podía celebrarse por el tiempo que desearan los contratantes, es decir, por tiempo determinado, o bien, en caso de no estar expresamente señalado concluiría a voluntad de cualquiera de las partes.

2/ Instituciones de Derecho Civil. Tomo I. Editorial Porrúa, S.A. México, 1988. Pág. 82.

Es claro pues, que nuestros legisladores al ver la situación por la que ha atravesado la gente económicamente débil y desprotegida, quiso ayudarlos expidiendo leyes a favor de éstos.

C) CODIGO CIVIL DE 1928.

A medida que nuestro pueblo crecía se iba haciendo cada vez más importante satisfacer necesidades colectivas. Los provincianos se venían al Distrito Federal con pocos recursos económicos y sin viviendas propias, por lo que tenían que rentarlas a precios muy elevados, por ello, como lo señala la Comisión en su exposición de motivos:

"Es preciso socializar el derecho,... 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". ^{4/}

Y es así, como se trata nuevamente de dictar disposiciones favorables para los inquilinos.

^{4/} Vid. García Téllez, Ignacio. Op. cit. Págs. 40 y 41.

El concepto de contrato de arrendamiento que nos proporciona el Código Civil de 1932 es el siguiente: "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".

Es menester mencionar que el Código Civil de 1932 es el que actualmente nos rige, fué promulgado el 30 de agosto de 1928, y entró en vigor el 10. de octubre de 1932, aplicado en el Distrito Federal en materia común y en toda la República en materia federal, esto es, que sus disposiciones obligan a todas las personas que habitan nuestro país, cuando sean aplicadas como supletorias las leyes federales, exclusivamente en los casos en que la Federación sea parte y cuando así lo disponga la ley. A la fecha ha sido objeto de múltiples reformas, todas ellas -- adaptadas, obviamente, a las necesidades económicas cambiantes de nuestra sociedad, como es el caso más reciente de las Reformas del 7 de febrero de 1985.

Pero no es, sino a raíz de los grandes movimientos bélicos, cuando se comienza a legislar sobre las prerrogas del contrato de arrendamiento. Con el desarrollo científico y tecnológico, poco a poco todas aquellas personas que no tenían un trabajo seguro en su lugar de origen, se veían en la necesidad de emigrar a las -- urbes, donde se empezaban a desarrollar talleres e industrias pequeñas que requerían mano de obra; pero al llegar a la ciudad, se encontraron con el problema de -- la falta de vivienda, provocando una enorme concentración de personas y dado que -- carecían de un techo propio, era forzoso que alquilaran uno para habitarlo; tal -- era la situación, que los caseros se aprovecharon de las ventajas que ello podía --

reportarles, deseando que sus bienes les rindieran el mayor provecho posible -- (monetariamente) que no les importó el daño que le estaban ocasionando al sector social opuesto, y nunca se imaginaron las consecuencias que éstos les acarrearía posteriormente, es por esta razón por la que el gobierno tuvo que intervenir para igualar estos dos grupos: arrendador y arrendatario, convirtiéndose en un órgano coactivo, dictando leyes proteccionistas a favor de los inquilinos, suavizando con ello las explotaciones de que han sido víctimas por parte de los casatenientes, con el propósito de que éstos abandonaran toda idea de lucrar -- con la clase económicamente débil.

"... no obstante que el desequilibrio entre arrendador y arrendatario se acentuó en todos los países después de la guerra de 14-18, no se inició por aquella época en nuestro país la política intervencionista... no fué, sino hasta el año de 1942 cuando la solución al problema ya era angustioso, cuando tuvo lugar la intervención gubernamental en materia de arrendamientos urbanos",^{5/}

"... a raíz de la Primera Guerra Mundial,... - la paralización de la construcción, el encareci--

^{5/} CFR. Millán Gómez, Alberto Aguado. Cit. pos. Juan Ortiz, Raúl. Análisis -- Lógico Jurídico del Decreto de 1948 que prorroga los Contratos de Arrendamiento. Tesis Profesional. U.N.A.M. México, 1986. Pág. 13.

miento de los materiales y la escasez de mano de obra, se agravó de una manera extraordinaria el problema de la vivienda... Conforme fué cesando la demanda y escasez de habitaciones, fueron terminando las leyes que para tal objeto se habían dado, poco a poco fué entrando el mundo a la normalidad hasta que surgió la Segunda Guerra Mundial que trajo las mismas consecuencias de la anterior y como lógico resultado surgió un nuevo período de leyes de emergencia". ^{6/}

Luego entonces, el gobierno tuvo que hacer frente a ese estado de emergencia por el que estaba atravesando nuestro país; que aún cuando México no participó directamente en los movimientos bélicos mundiales, sí nos afectó, ya que fuimos objeto de algunos bombardeos por parte de los países de Alemania, Italia y Japón, provocando que los productos de primera necesidad, entre ellos la vivienda, escasearan y su costo fuera muy caro; el sector débil fué el que más resintió tal situación, por lo que exigía solución a dichos problemas.

Fué así, como el gobierno mexicano, con las facultades otorgadas por el artículo 29 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, suspende

6/ CFR. Valdés Cisneros, Sara Carmen. Cit. Pos. Juan Ortíz, Raúl. Op. cit. Págs. 50 y 51.

las garantías individuales que evitaran hacerle frente al estado crítico de que era objeto.

Art. 29. En los casos de invasión, perturbación grave de la paz pública, o de cualquier otro que ponga a la sociedad en grave peligro o conflicto, solamente el Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, de acuerdo con los titulares de las Secretarías de Estado, los Departamentos Administrativos y la Procuraduría General de la República, y con aprobación del Congreso de la Unión, y, en los recesos de éste, de la Comisión Permanente, podrá suspender en todo el país o en lugar determinado las garantías que fuesen obstáculo para hacer frente, rápida y fácilmente a la situación; pero deberá hacerlo por un tiempo limitado, por medio de prevenciones generales y sin que la suspensión se contraiga a determinado individuo...

Por lo que el día 10. de junio de 1942 se emitió el Decreto que suspende -- las garantías individuales consagradas en nuestra Constitución General de la República, así como la Ley de Prevenciones Generales que establecía las bases sobre las que actuaría el Poder Ejecutivo Federal para hacerle frente a dicha situación.

Posteriormente, el Ejecutivo y el Congreso de la Unión emiten varios Decretos, cuyo objetivo es aliviar la problemática que se suscitaba por el encarecimiento y la falta de vivienda, ya que:

"Fué entonces cuando el gobierno dictó leyes - especiales en materia de arrendamiento urbanos... con el objeto... de hacer frente a la crisis económica y al aumento continuo de los arrendamientos que producían una situación de incertidumbre y malestar, y limitaba y reducía las posibilidades económicas de la población que se veía obligado a rentar casas para su alojamiento". ^{7/}

En tal virtud, los antecedentes de mayor trascendencia en lo que a prórrogas de contrato de arrendamiento y rentas congeladas se refiere, lo son los siguientes Decretos: el del 10 de julio de 1942, publicado el 24 del mismo mes y año, que congeló las rentas en el Distrito Federal; el Decreto del 24 de septiembre de 1943, publicado el 11 de noviembre del mismo año, que prorroga los contratos de arrendamiento (celebrado por tiempo determinado o indeterminado) exclusivamente de casas, locales, viviendas y departamentos para habitación (dejando fuera los destinados a comercio o industria), así como también, congela las rentas, todo ello mientras durara el estado de guerra por el que estaba viviendo el país; el -

7/ Medina Cruz, Raúl. Cit. pos. Juan Ortíz, Raúl. Op. cit. Pág. 54.

Decreto del 26 de enero de 1944, publicado el 27 del mismo mes y año, fué compilación del anterior, y rige sólo para locales que estaban destinados a escuelas oficiales (descartando escuelas particulares); el Decreto del 5 de enero de 1945, publicado el 20 del mismo mes y año, tiene adicionado todas y cada una de las -- disposiciones contenidas en los dos primeros decretos mencionados, y agrega que quedan comprendidos en la prórroga de los contratos de arrendamiento toda clase - de locales destinados a vivienda, o bien, a cualquiera de los siguientes giros co- merciales de misceláneas, estanquillos, recauderías, tortillerías, hueverías, fru- terías, molino de nixtamal, cremerías, carbonerías y expendios de pan (omitiendo otros giros comerciales que expendían también artículos de primera necesidad , - como ropa, medicinas, etc.); es importante señalar el Decreto del 28 de diciembre de 1945, publicado el día 21 de enero de 1946 que levanta la suspensión de las ga- rantías individuales; el Decreto del 11 de febrero de 1946, publicado el 8 de ma- yo del mismo año, es semejante al anterior; y finalmente, el Decreto que actual- - mente nos rige, y es el del 24 de diciembre de 1948, publicado el 30 del mismo - mes y año, al cual le dedicamos nuestra investigación, que se expide con la inten- ción de prorrogar los contratos de arrendamiento de casa habitación, comercios e industrias, aceptando un aumento moderado en las rentas, que hasta ese entonces habían permanecido congeladas por los decretos que lo antecedieron.

De la lista anteriormente enumerada, por revestir mayor importancia, anali- zamos más ampliamente algunos decretos, debido a que los otros son similares a -- éstos.

D) DECRETO DEL 10 DE JULIO DE 1942.

"Es una obligación del gobierno ante la crisis económica actual, tomar medidas enérgicas para impedir que las clases laborantes, considerando comprendidas en estas a los trabajadores particulares y del Estado y a los obreros, se vean impedidos de atender su standard de vida por la 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 obligado a ocupar, y este capítulo puede y debe considerarse como indispensable para la vida, pues si es indispensable la alimentación, también lo es el alojamiento".

Art. 1o.- Durante la vigencia de este decreto, las rentas de las casas, departamentos, viviendas y cuartos alquilados o rentados o cualquiera otros locales susceptibles de arrendamiento o alquiler ubicados en el Distrito Federal, no podrán ser aumentados en ningún caso ni por ningún motivo.

Art. 2o.- En contra de las disposiciones de este decreto no podrá objetarse derecho, contrato o pacto alguno en contrario.

Art. 3o.- 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 ren-

tarse, pues en los nuevos arrendamientos no podrán señalarse rentas superiores - a las existentes al entrar en vigor este decreto.

Art. 4o. En caso de mejoras a una propiedad que justifiquen un aumento de rentas, se requerirá autorización judicial previa que las justiprecie y que se tramitará en la vía sumaria, con la intervención del Ministerio Público quien -- será considerado como parte.

Art. 5o. La violación de las disposiciones contenidas en este decreto no obligará a los arrendatarios. A los propietarios que infrinjan las disposicio-- nes del decreto, se les impondrá una multa igual al importe del aumento de los - alquileres o arrendamientos en doce meses.

TRANSITORIO

Unico.- Este decreto surtirá efectos a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, y estará en vigor mientras dure la suspen-- sión de las garantías individuales, establecido por decreto de fecha primero de - junio del presente año.

La medida tomada por este decreto lo fué meramente económico, ya que prohí-- bía el aumento en los arrendamientos, con lo que el gobierno trató de frenar la

voracidad de los casatenientes que lucraban con la necesidad de aquellos inquilinos, que por carecer de morada propia, tenían que alquilar los inmuebles aún en detrimento de su economía personal. Dicho decreto presenta contradicciones notables, como es el caso en el que en su artículo primero señala que durante su vigencia, las rentas de los arrendamientos no podrán ser aumentadas por ninguna circunstancia, y por otro lado, en su artículo cuarto dice que solamente se aumentará el alquiler de un inmueble en el caso de que se justifique que le hayan hecho mejoras al local, para lo que se requerirá la autorización judicial previa que las justiprecie o valore, cuyo trámite será en la vía sumaria, y, además mediante intervención del Ministerio Público, quien actuará como parte en el juicio, por lo que se considera que tenía enormes deficiencias que lo fueron haciendo inoperante. Por otra parte, una disposición dada por nuestras autoridades legislativas con la mayor intención, lo fué lo relativo al artículo tercero, al señalar que no sería excepción a la regla de no aumentar las rentas cuando un local se desocupara y volviera a rentarse, ya que a los nuevos inquilinos no se les debería de fijar rentas superiores a las ya existentes cuando entrara en vigor dicho decreto, pero lo cierto es que, como no se prorrogaron los contratos se dió una serie de abusos por parte de los propietarios, debido a que solicitaban la entrega de las casas arrendadas, y una vez desocupadas las volvían a rentar aumentando el alquiler en forma inmoderada, ya que no existía control alguno para impedirlo debido al egoísmo del anterior arrendatario que obstaculizaba el que el nuevo ocupante pudiera probar el incremento en la renta que se le había impuesto.

E) DECRETO DEL 11 DE FEBRERO DE 1946.

"No se aumentarán los precios de arrendamiento de casas o locales, así como se consideren forzosamente prorrogados los plazos de arrendamiento en beneficio de los inquilinos".

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIO

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

Del decreto del 11 de febrero de 1946, se dá una prórroga del contrato de arrendamiento, así como también congela las rentas, se exceptúa la aplicación de esta disposición los precios de arrendamientos de casas cuya renta sea superior a trescientos pesos mensuales, además, señala al igual que el decreto del 10 de julio de 1942, que en caso de que el inmueble sea desocupado y rentado por nuevo inquilino, el costo de la pensión rentística no debería aumentarse, sino que debería ser la misma que se tenía estipulada en el anterior contrato, asimis-

mo, agrega sanciones para el caso de incumplimiento, y señala que si el propietario le hiciera mejoras al local arrendado, debería de ponerse a consideración del juzgador para verificar y determinar si se merece un incremento el alquiler, cuyo trámite se hará en la vía sumaria con la intervención del Ministerio Público.

F) DECRETO DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1947.

"No podrán ser aumentadas las rentas de las casas o locales destinados a los usos que indica, así como que los plazos de arrendamientos se considerarán forzosamente prorrogados hasta por un año, en beneficio de los inquilinos".

Art. 1o.- Las rentas de las casas o locales destinados:

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

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

Art. 2o. El arrendatario no puede subarrendar la casa arrendada en todo o en parte ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador, si lo hicie-

ra, quedará rescindido el contrato de arrendamiento de pleno derecho.

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

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

Art. 5o.- El Departamento del Distrito Federal, por conducto del Órgano -- que determine, conocerá de las violaciones del presente decreto, sin perjuicio -- de la intervención de la autoridad judicial, en los casos de su competencia, e impondrá a los infractores una multa igual al importe del aumento de los alqui-- leres o arrendamientos calculados en el período de un año.

Art. 6o.- Las disposiciones del presente decreto son de orden público y -- por lo mismo, no pueden ser renunciadas en perjuicio de los inquilinos, cualquie

ra estipulación que se haga en oposición a este decreto no producira ningún --
efecto legal.

TRANSITORIO

Art. 1o.- El presente decreto deroga el del 11 de febrero de 1946, publicado en el Diario Oficial del día 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.

Art. 2o.- Este decreto entrará en vigor el día de su publicación en el --
Diario Oficial y tendrá una vigencia máxima de un año, quedando el Presidente de la República facultado para anticipar la terminación de su vigencia, si las condiciones generales del Distrito Federal, así lo requieren.

El decreto del 30 de diciembre de 1947, congela las rentas de casas o loca
les arrendados, así como también prorroga los contratos hasta por doce meses, --
exceptuándose aquellos cuya renta sea mayor de trescientos pesos mensuales al mo
mento de entrar en vigor el citado decreto. Queda prohibido el subarriendo to--
tal o parcial sin el consentimiento del dueño, bajo pena de rescisión del contra
to. Para el caso de que el casateniente hiciera mejoras a la propiedad y quisie
ra aumentar el costo del alquiler, tenía que estudiarse por la Comisión que este
mismo decreto creó, integrada por tres personas seleccionadas por el Jefe del De
partamento del Distrito Federal, quienes para decidir deberían de tomar en cuen
ta también las posibilidades económicas de los arrendatarios, y sólo entonces --

podían autorizar el incremento en las pensiones rentísticas. Si por alguna circunstancia era desocupado el inmueble y rentado por nuevo inquilino, su precio debería ser el mismo que el último contrato, y sólo se aumentaría su costo en -- los términos y cantidades que la propia Comisión lo haya autorizado y justificado plenamente. Finalmente, establece sanciones para el caso de violaciones al -- decreto, y agrega que sus disposiciones son de orden público, por lo que son -- irrenunciables.

Debido a las circunstancias de nuestro país, el gobierno publicó el 31 de -- diciembre de 1947 un decreto de fecha 30 de diciembre del mismo año, cuyo objetivo era estimular a los capitalistas para que construyeran viviendas y las destina ran al arrendamiento, y por ello los excentaba del pago del impuesto predial hasta por cinco años cuando los locales hayan sido edificados dentro de un término -- de dos años, y siempre y cuando la renta no superara los ciento cincuenta pesos -- mensuales.

G) DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948.

El Decreto del 24 de diciembre de 1948 (que analizaremos más ampliamente en el capítulo tercero por ser objeto de la presente investigación), fué expedido -- con carácter de transitorio, con el objeto de prorrogar los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 1.º de enero de 1949 respecto de casas o lo cales destinados exclusivamente a habitación, ocupados por inquilinos y los miembros de su familia, los ocupados por trabajadores a domicilio, los ocupados por --

talleres y los destinados a comercios o industrias; el cual permite un aumento moderado de las rentas que hasta ese entonces habían permanecido congeladas por decretos anteriores a éste.

No obstante, dicho decreto actualmente ya no satisface las necesidades para las que fué creado; por lo que posteriormente, en capítulo por separado, trataremos de analizar más ampliamente su contenido.

C A P I T U L O I I

ESTUDIO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Es indispensable, en el momento en que se inicia el estudio de este capítulo, partir de ciertas características esenciales del contrato de arrendamiento.

De tal forma, podemos considerar que de acuerdo a su naturaleza jurídica, - el contrato de arrendamiento se clasifica en:

1. Principal, debido a que tiene existencia propia, es decir, que no requiere de la presencia de otro contrato para tener validez.
2. Bilateral, porque genera derechos y obligaciones para arrendador y arrendatario (mismos que estudiaremos más adelante).
3. Generalmente formal, en virtud de que, como la expresa el artículo 2448 -- apartado F del Código Civil vigente para el Distrito Federal, el contrato de arrendamiento debe realizarse por escrito, cuya ausencia se le imputará al casatiente, esto es, que las partes: arrendador y arrendatario, deberán de expresar su consentimiento en forma escrita, quedando plasmado en un documento. Y será excepcionalmente consensual tomando en consideración el monto de la renta, como lo dispone el artículo 2406, (interpretado a contrariu sensu) del Código mencionado:

Art. 2406. El arrendamiento debe otorgarse -- por escrito cuando la renta pase de cien pesos - anuales.

Es lógico que dicha cantidad en la actualidad resulta irrisoria, y es obvio también, que se trata de un artículo inaplicable, porque si bien es cierto que la mayor parte de contratos se celebran por escrito, también es cierto que no deja de haber gente que los realice en forma verbal, aún cuando la cantidad sea mayor a la que establece la ley en cuestión.

4. Consensual, en oposición a real, el contrato de arrendamiento existe con la simple manifestación del consentimiento de las partes, aún cuando todavía no se haya hecho entrega de la cosa.

5. Oneroso, porque impone derechos y gravámenes para ambas partes, ya que el arrendador tendrá el provecho de disfrutar de una renta y la obligación será el ceder el uso o goce de un bien inmueble. Y por otra parte, el arrendatario aprovechará la riqueza ajena, usando o gozando del bien arrendado y su carga será el precio que pague por dicho bien.

6. Conmutativo, ya que los provechos y gravámenes son ciertos y determinados desde el momento de la celebración del contrato de arrendamiento.

7. De tracto sucesivo, debido a que el cumplimiento de las prestaciones de cada una de las partes se realiza en un determinado período, esto es, de acuerdo al tiempo en que se haya estipulado la vigencia del contrato de arrendamiento, porque en ese lapso el arrendatario paga periódicamente la renta y usa o disfruta el predio arrendado, y por otro lado, el arrendador permite el aprovechamiento del bien inmueble y recibe el pago del arrendamiento.

8. Nominado, porque la ley reglamenta el contrato de arrendamiento, señala sus elementos, lo conceptualiza, determina sus consecuencias, así como también las causas de su terminación.

Nuestra legislación civil busca armonizar los intereses económicos tanto del arrendador como del arrendatario, ya que el arrendamiento permite el aprovechamiento de las cosas ajenas, exclusivamente para una finalidad determinada y a cambio de un precio que se pagará como contraprestación de ese uso o disfrute del bien inmueble.

A) CONCEPTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato es un acto jurídico, consistente en el acuerdo de voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones.

Pero, dentro de los contratos, el de arrendamiento es el que se le atribuye mayor importancia tanto en la teoría como en la práctica, por su reglamentación en el Código Civil, y por su constante aplicación debido a los problemas que día a día se suscitan en razón de la falta de vivienda.

Cada tratadista le ha dado su propia definición al contrato de arrendamiento, pero todos, en esencia, aluden a una serie de elementos que lo constituyen.

Tal es el caso del maestro Rafael Rojina Villegas que lo define como:

"... un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra llamada - arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto". 8/

Por su parte el tratadista Rafael De Pina señala que:

"El contrato de arrendamiento... es aquél en cuya virtud una parte cede a otra el uso o disfrute temporal de una cosa o derecho mediante un precio cierto." 9/

Y finalmente, el Código Civil vigente para el Distrito Federal dice que:

8/ Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV. Contratos. 13a. edición, Editorial Porrúa, S.A. México 1981. Pág. 214.

9/ De Pina, Rafael, Derecho Civil Mexicano. Tomo I, Editorial Porrúa, S.A. México 1980. Pág. 98.

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

De dichos conceptos mencionados, podemos observar que todos señalan tres
elementos importantes implícitos al contrato de arrendamiento y que son:

1. La concesión del uso y disfrute de una cosa, significa la obligación fun-
damental del propietario, toda vez que al hablar de contrato de arrendamiento,
estamos hablando de un contrato traslativo de uso, en el que el inquilino podrá
aprovechar la riqueza ajena sólo para la finalidad pactada, en beneficio propio
y de su familia.
2. La temporalidad de dicho uso y disfrute, que consiste en la delimitación
de la duración del contrato de arrendamiento, durante el cual el arrendatario -
podrá aprovechar la riqueza ajena.

Art. 2448 C. La duración mínima de todo
contrato de arrendamiento de fincas urbanas
destinadas a la habitación será de un año -
forzoso para arrendador y arrendatario, que
será prorrogable, a voluntad del arrendata-

rio, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

Art. 2398.- ... El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación...

"Con base en consideraciones de orden económico, la ley impone la necesidad de la temporalidad en este contrato para impedir la propiedad de manos muertas y facilitar la posibilidad de circulación de la riqueza". 10/

3. Y la fijación de un precio cierto:

"... Por precio cierto debemos entender -- aquel que las partes han querido estipular como contraprestación o equivalencia al aprove --

10/ Zamora y Valencia, Miguel Ángel. Contratos Civiles. 1a. edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1981. Pág. 149.

chamiento que de la riqueza ajena tendrá una -
de ellas, más no un precio fingido o simulado
que estaría en desproporción con dicho apro- -
vechamiento". 11/

La fijación de un precio cierto, estriba en la estipulación que las par- -
tes hacen respecto del precio de la renta, que consistirá en una suma de dinero -
o en cualquier cosa equivalente pero que sea cierta y determinada, cantidad que
recibirá el arrendador como contraprestación al ceder el uso o goce del bien al
arrendatario.

B) REQUISITOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento está formado por dos tipos de elementos:

1. Los esenciales, que son llamados también de existencia, porque sólo con que faltara uno de ellos la celebración del contrato de arrendamiento sería inexistente; éstos elementos son: el consentimiento y el objeto.

2. Y los elementos de validez, que son: la formalidad que reviste el contrato, la ausencia de vicios en el consentimiento, la capacidad de las partes para con-
tratar y la licitud en el objeto, motivo o fin respecto del cual recaiga el con-
trato; y para el caso de que faltara cualquiera de estos requisitos en la celebra-
ción de un contrato de arrendamiento, originaría la nulidad del mismo.

11/ Juan Ortíz, Raúl. Op. Cit. Pág. 20.

1) ELEMENTOS ESENCIALES.

a) CONSENTIMIENTO.

"Consentimiento es la coincidencia de dos declaraciones de voluntad que procediendo de sujetos diversos concurren a un fin común y se unen... una de ellas, a prometer y la otra a aceptar, dan lugar a una nueva y única voluntad que es la llamada voluntad contractual y que es el resultado... de las voluntades individuales y que constituye una entidad nueva capaz de producir por sí el efecto jurídico querido y sustrafda a las posibles veleidades de una sola de las partes, de la cual deriva la irrevocabilidad del contrato". ^{12/}

"El consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades que tiene por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones.... Todo consentimiento, por tanto implica la manifestación de dos o más voluntades, y su acuerdo sobre un punto de interés jurídico... ". ^{13/}

^{12/} Ruggiero, Cit. pos. Bañuelos Sánchez, Froylán. Interpretación de los Contratos y Testamentos. 3a. edición, Editorial Orlando Cárdenas V. Editor y Distribuidor. Irapuato Guanajuato 1988. Pág. 77.

^{13/} Rojina Villegas, Rafael. Cit. pos. Bañuelos Sánchez, Froylán. Op. Cit. Págs. 77 y 78.

Luego entonces, el consentimiento, en nuestro estudio será un acuerdo de voluntades entre arrendador y arrendatario con la finalidad de celebrar un contrato de arrendamiento, en el cual el primero promete el uso y disfrute del bien inmueble a cambio de un precio determinado, y el segundo acepta la oferta propuesta; es decir, existe en ambos el ánimo para la realización del negocio jurídico, en el que cada uno se sujeta a sus respectivas obligaciones.

Asimismo, es importante mencionar que el consentimiento está formado por dos elementos: póllicitación y aceptación; en donde, si uno de los contratantes -oferente- propone a otro -ofertado- las condiciones de un contrato, estaremos hablando de la póllicitación, y si el ofertado muestra su conformidad aprobando las condiciones dadas, entonces estaremos ante la presencia de la aceptación; y reunidas estas dos declaraciones se formará el consentimiento, ya que los contratantes expresan su deseo de obligarse.

b) OBJETO.

El objeto del contrato de arrendamiento se encuentra dividido en:

1. Objeto Directo, que se refiere a la creación y transmisión de derechos y obligaciones para el arrendador y para el arrendatario.

2. Objeto Indirecto, consistente en la conducta que asume el deudor, que puede ser en un dar, un hacer o un no hacer; ésto es, que el arrendatario podrá disponer temporalmente un bien inmueble, aprovechando la riqueza ajena, a cambio - del pago de una renta fija.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal, regula cuáles son los -- bienes susceptibles de arrendamiento al decir que:

Art. 2400.- Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumir se, excepto aquellos que la ley prohíbe arren-- dar y los derechos estrictamente personales.

Y además, el objeto debe existir en la naturaleza y ser determinado o de-- terminable en cuanto a su especie, así como también debe estar en el comercio; y en cuanto al hecho, ya sea positivo o negativo, debe ser posible y lícito (artículo los 1825 y 1827 del Código Civil).

Por lo que se refiere a las obligaciones de dar:

1. El bien inmueble debe ser físicamente posible, por cuanto que exista en la naturaleza.

2. El bien debe ser jurídicamente posible y lo será cuando esté en el comercio y cuando sea determinado o susceptible de determinarse en cuanto a su especie.

Y por lo que hace a las obligaciones de hacer o no hacer:

- 1) Deben ser posibles, tanto físicamente como jurídicamente.
- 2) Deben ser lícitas, es decir, que no sea contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.
- 3) Y finalmente, tenemos al objeto como sinónimo de cosa, y lo constituye el bien inmueble que ha sido dado en arrendamiento.

2. ELEMENTOS DE VALIDEZ

Una vez reunidos el consentimiento y el objeto, el contrato de arrendamiento existe, pero para que éste surta sus efectos es necesario que reúna ciertos -- requisitos de validez que a continuación analizamos.

a) FORMA

El contrato de arrendamiento para casa habitación deberá otorgarse por escrito, ya que generalmente es un contrato formal, y excepcionalmente será consensual cuando la cuantía de la renta anual no exceda de \$100.00 en cuyo caso sólo será necesaria la manifestación verbal del consentimiento de las partes. Cuando sea superior a dicha cantidad el contrato será formal y bastará otorgarlo en un documento privado. Es cierto que dicha cantidad resulta irrisoria, y es cierto también que actualmente hay contratos que son celebrados verbalmente y que rebasan la cantidad mencionada.

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

Art. 1832.- En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparece que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

b) AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO.

El contrato de arrendamiento requiere para su validez, que la voluntad de los contratantes no se encuentre viciada, ésto significa que el consentimiento de las partes sea expresado en forma libre, consciente y espontánea, sin error, dolo, mala fé, lesión o violencia; entendiéndose por vicio de la voluntad a cualquiera de éstos elementos que intervengan en la formación del consentimiento y que impida la libertad del juicio o el conocimiento pleno de la realidad, dándose la voluntad de uno, o de ambos contratantes en forma imperfecta.

1) ERROR

"... es el falso o total desconocimiento de la realidad, que determina a la voluntad a formarse en un sentido diferente a aquel en que se hubiera formado sin la existencia de dicho error. No todo falso conocimiento de la realidad, vicia la voluntad del autor del acto; se requiere que el error sea determinante; es decir, que de no existir tal circunstancia, el sujeto no habría realizado el acto o lo habría realizado de otra manera."^{14/}

^{14/} Galindo Garfias, Ignacio. Derecho Civil. Editorial Porrúa, S.A. México, 1976. Pág. 239.

El error en la manifestación de la voluntad se va a dar cuando existe una discrepancia entre lo que uno cree que es y la realidad. Asimismo, el error podrá ser de hecho cuando el error recaiga sobre las condiciones materiales del negocio; y de derecho, cuando se dé el total o parcial desconocimiento de una norma jurídica.

2) DOLO

"El dolo consiste en los artificios engañosos o maquinaciones fraudulentas, por medio de las cuales una persona es inducida a otorgar un acto jurídico que de otro modo no habría celebrado, o que hubiese celebrado bajo otras estipulaciones." ^{15/}

Luego entonces, el dolo es el engaño que utiliza una de las partes para inducir al error o mantenerlo en él al otro contratante.

3) MALA FE

Dice el maestro Raúl Ortíz Urquidí que la mala fe es "... la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido." ^{16/}

^{15/} Ibídem. Pág. 240.

^{16/} Derecho Civil. Editorial Porrúa, S.A. México, 1977. Pág. 315.

Dicha simulación la utiliza una de las partes con el propósito de obtener una ventaja injusta en perjuicio del otro; no viene a ser más que una conducta omisiva.

4) LESION

Es un vicio de la voluntad que afecta la celebración del contrato, ya que existe en él una desproporción inequitativa entre las prestaciones recíprocas - de las partes, en el que a una de ellas se le causa un perjuicio, originada por un lado, por su ignorancia, inexperiencia o extrema necesidad y por el otro lado, el otro contratante obtiene un lucro excesivo evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga.

En este caso, el Código Civil permite la rescisión del contrato o la reducción equitativa de la obligación.

5) VIOLENCIA

La violencia se da cuando una de las partes coacciona a la otra, ya sea en forma moral (amenazas en contra de su persona, de sus parientes o en contra de cualquier individuo que esté ligada por afecto) o en forma física (golpes, tormento o con uso de armas o instrumentos para intimidar) para que ésta exteriorice su voluntad en la realización de un contrato en los términos que aquella le exige.

c) CAPACIDAD PARA CONTRATAR

Entendemos por capacidad jurídica a la aptitud que tiene toda persona para ser titular de derechos y hacerlos valer.

Existen dos clases de capacidades: la de goce, en la que el individuo tiene aptitud para ser titular de derechos y sujeto de obligaciones; y la capacidad de ejercicio, que es aquella que tiene toda persona con aptitud para disponer de sus derechos y cumplir con sus obligaciones, por lo tanto, se consideran incapaces los menores de edad no emancipados, los privados de sus facultades mentales, los ebrios consuetudinarios, los drogadicotos y los sordomudos analfabetas (artículo 450).

La capacidad que funciona como elemento de validez es la de ejercicio, en virtud de que la de goce es un atributo que tenemos todas las personas, ya que se adquiere con el nacimiento (y aún desde el momento de su concepción) y se extingue con la muerte.

"... tienen capacidad para arrendar todos aquellos que tengan la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los -- bienes ajenos. Esta autorización puede ser conferida por mandato, como consecuencia de

un contrato, de un derecho real, o por -
autorización expresa de la ley." 17/

Esto significa, que pueden dar en arrendamiento; los propietarios, porque tienen la propiedad plena de los bienes, los facultados para realizar el arrendamiento de bienes ajenos por medio del mandato y aquellos que por tener un derecho real pueden conceder el uso o goce de los bienes (artículos 2401 y 2402 - del Código Civil para el Distrito Federal) en el último de los casos señalados, estamos ante la presencia del usufructuario.

Art. 1002.- El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada. Puede enajenar, arrendar y gravar su derecho de -- usufructo, pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminarán con el usufructo.

Y también pueden dar en arrendamiento aquellos que la ley autoriza en calidad de administradores de bienes ajenos (los que ejercen la patria potestad, los tutores, los síndicos, los albaceas, los representantes de ausentes y en general los administradores por virtud de la ley).

Asimismo, el Código Civil, señala que:

Art. 2403.- No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios.

Art. 2404.- Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cualquiera otros empleados públicos tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan.

Art. 2405.- Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren.

Art. 569.- Ni con licencia judicial, ni en almoneda o fuera de ella puede el tutor comprar o arrendar los bienes del incapacitado, ni hacer contrato alguno respecto de ellos, para sí, -- sus ascendientes, su mujer o marido, hijos o hermanos por consaguinidad o afinidad...

d) FIN LICITO

El artículo 1830 de nuestro Código Civil, interpretado a contrariu sensu, dice que será lícito el hecho que no sea contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

Art. 1831.- El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres.

La licitud como otro de los elementos de validez del contrato de arrendamiento, se refiere en sí al motivo o fin que el negocio persigue (arrendar un inmueble para casa-habitación), o bien, a la condición a que dicho contrato se encuentre sujeto.

Las leyes de orden público, son aquellas que obligan a los particulares, independientemente de su voluntad, son imperativas y por lo tanto, son irrenunciables, y cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Y por lo que hace a la costumbre, dice Du Pasquier que:

"La costumbre es un uso implantado en una colectividad y considerado por ésta como jurí-

dícamente obligatorio; es el derecho naci
do consuetudinariamente..." 18/

3. CONVENCIONALES

Son convencionales aquellos elementos que no son esenciales para la existencia del contrato, ni necesarios para que en caso de ausencia ocasione la nulidad del mismo.

a) LUGAR DE PAGO

El lugar de pago de las rentas será aquel que las partes convengan al mo--
mento de la celebración del contrato de arrendamiento, pero para el caso que no
se determine, se hará el pago en el domicilio del arrendatario o en el lugar en
que trabaje; si se señalan varios lugares el acreedor podrá elegir cualquiera de
ellos.

b) PENA CONVENCIONAL

La pena convencional consiste en que las partes fijan una suma determinada
de dinero (que no podrá ser superior a la obligación principal) para que, en
caso de que cualquiera de ellas incumpla con su obligación, el contratante afectado

18/ Cit. pos. García Maynez, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho. 31a.
edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1980. Pág. 61.

podrá entonces exigir dicho pago como indemnización. Puede estipularse, por ejemplo, en el contrato, que si el arrendatario incurre en mora en el pago de sus rentas, entonces el arrendador podrá cobrar un porcentaje adicional del monto de la renta mensual como pena convencional cada vez que se haga el pago en forma extemporánea. Si esta estipulación se hace, en juicio no podrá reclamarse, además, los daños y perjuicios (artículo 1840 del Código Civil).

Art. 1846.- El acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación o el pago de la pena, pero no ambos, a menos que aparezca haber estipulado la pena por el simple retardo en el cumplimiento de la obligación o porque ésta no se preste de la manera convenida.

c) DEPOSITO

"Es la cantidad que el arrendatario entrega al arrendador al momento de celebrar el contrato de arrendamiento respectivo, para garantizar el cumplimiento del mismo." ^{19/}

Dicha cantidad será entonces una garantía de los posibles daños que se le pudieran ocasionar al inmueble mientras el arrendatario lo habita.

^{19/} Ramos González, Alvaro. Análisis de las REformas del 7 de Febrero de 1985 Relacionadas con el Arrendamiento de Casa Habitación. Tesis Profesional. U.N.A.M. México 1987. Pág. 55.

C) EFECTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la celebración del contrato de arrendamiento, intervienen dos personas: arrendador, que es aquella que se obliga a conceder el uso o goce temporal del bien inmueble; y arrendatario, que será quien se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado; y por consiguiente, al exteriorizar su voluntad, contraen derechos y obligaciones recíprocas.

1. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

a) Derechos: El arrendador tiene derecho de rescindir el contrato cuando el arrendatario incumpla con sus obligaciones (no hacer el pago de renta oportunamente, no usar el inmueble para los fines pactados, y por subarrendar sin consentimiento del propietario); asimismo, la ley le otorga a éste el derecho de -- que el arrendatario le haga saber la necesidad de las reparaciones importantes de la cosa arrendada, así como toda usurpación o novedad dañosa que otra persona haga al bien, y para el caso de que no se la manifestara deberá de pagarle daños y perjuicios como pena por su omisión (artículos 2415 y 2419 del Código Civil).

b) Obligaciones: El arrendador tiene ciertas obligaciones que el Código citado le impone, y que son: transmitir el uso y goce temporal del bien inmueble; entregarlo en el tiempo convenido; conservarlo en condiciones de darle el uso es estipulado durante el arrendamiento; hacerle mejoras a la propiedad si las necesitara; no intervenir en el uso y disfrute de la vivienda; deberá garantizar su po

sesión pacífica y responderá de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los vicios o defectos que tenga la cosa antes del arrendamiento; deberá reembolsar los gastos que haga el arrendatario sólo en el caso de que aquel lo autorice cuando sean mejoras que necesite la casa; y además, una vez que concluya el arrendamiento, el arrendador deberá entregar el saldo, si lo hubiera, al arrendatario, salvo que tenga derecho que ejercitar en su contra, en cuyo caso lo depositará ante las autoridades correspondientes.

2. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

a) Derechos: Debemos tener presente que las obligaciones del arrendador serán derechos para el arrendatario, y las obligaciones de éste serán derechos para aquel. Luego entonces, el inquilino tendrá la facultad de exigir el saldo a su favor en caso de que lo hubiera, al término del arrendamiento si por alguna circunstancia de fuerza mayor, caso fortuito o evicción se le impide al arrendatario el uso y disfrute total del inmueble, no estará obligado al pago de la renta hasta mientras exista el impedimento, y si excediera de dos meses, entonces éste podrá pedir la rescisión del contrato, y si se tratara de un impedimento parcial, entonces el inquilino podrá solicitar la reducción parcial de la renta, lo mismo sucedería en el caso de que éste pierda el uso total o parcial de la casa o causa de reparaciones; y finalmente, uno de los derechos más importantes del inquilino es el derecho del tanto, que consiste en la preferencia que el propietario debe tenerle al querer vender la cosa arrendada, en relación a otros compradores, la oferta se le hará al arrendatario en forma fehaciente, y en un

Lapso no mayor de diez días deberá dar contestación a la oferta de la misma forma, pero si se tratara solamente de seguirla arrendando, entonces el inquilino que ha hecho mejoras necesarias a la vivienda y ha vivido en ella más de cinco años, tendrá derecho de seguirla arrendando si está al corriente en el pago de sus pensiones rentísticas (prórroga de contrato).

b) Obligaciones: Por lo que respecta a las obligaciones del arrendatario el Código Civil vigente para el Distrito Federal, es explícito al señalarlas, diciendo que consisten en: satisfacer el pago de la renta en la forma y tiempo pactado; darle el uso convenido de acuerdo al destino del arrendamiento, debe responder de los daños que le ocasione a la propiedad por negligencia, toda vez que es responsable del mal uso que se haga de la localidad en virtud de que está disfrutando de una riqueza ajena y por ello deberá hacer las reparaciones necesarias de poca importancia para la conservación de la misma, en caso de que la cosa requiera de reparaciones más costosas, deberá hacérselo saber al arrendador para que éste las cubra; asimismo, deberá ponerlo al tanto de toda novedad dañosa en contra de la cosa arrendada; será responsable en caso de incendio, salvo que sea ocasionado por vicios de la construcción, fuerza mayor o caso fortuito; y por último, no podemos dejar de mencionar otra obligación importante del inquilino, que consiste en que una vez fenecido el término del arrendamiento, deberá restituir el bien entregándolo en las condiciones que lo recibió y siendo responsable de los daños y perjuicios que le haya producido, por lo que no deberá hacerle alteración alguna a la forma del inmueble, sin consentimiento expreso del arrendador.

D) CAUSAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Art. 2483.- El arrendamiento puede terminar:

- I. Por haberse cumplido el plazo fijado - en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la - cosa fue arrendada;
- II. Por convenio expreso;
- III. Por nulidad;
- IV. Por rescisión;
- V. Por confusión;
- VI. Por pérdida o destrucción total de la - cosa arrendada, por caso fortuito o fuezza mayor.
- VII. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.
- VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

El contrato de arrendamiento concluye para ambos contratantes, llegado a su fin el término por el cual se celebró dicho contrato, sólo para el caso de que se haya realizado por tiempo determinado.

"Sin embargo, si el arrendador no reclama expresamente la devolución de la finca arrendada dentro de los diez días siguientes al vencimiento del contrato, opera la tática reconducción o prórroga tática del contrato conforme a la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia." 20/

Si las partes hicieron el contrato por tiempo indeterminado, pues entonces, éste concluirá a voluntad de cualquiera de ellas, previo aviso en forma fehaciente al otro contratante.

La segunda causa de terminación del contrato de arrendamiento, opera cuando alguna de las partes decide no continuar con el arrendamiento, aún cuando el término no haya fenecido, por lo que se lo hace saber al otro contratante, éste acepta y se hace un convenio en los términos que crean convenientes.

Se da la terminación de dicho contrato por nulidad, cuando en su celebración faltare alguno de los elementos de validez (elementos que ya han sido analizados).

20/ Sánchez Medal, Ramón. Cit. pos. Juan Ortiz, Raúl. Op. cit. Págs. 42 y 43.

También concluye el contrato de arrendamiento por rescisión, y que más adelante explicaremos.

Puede terminar el arrendamiento por confusión:

"... cuando el carácter de arrendador y arrendatario inciden en una misma persona, verbigracia, aquella situación en donde el arrendador ya no le conviene seguir conservando una finca que más que producirle un ingreso, incrementa sus egresos, por lo que opta por venderla al arrendatario, quien en lo sucesivo será el dueño del inmueble, de tal suerte que no podrá cobrarse a sí mismo el importe de la renta, luego entonces, fenecerá dicho contrato." 21/

Concluye el contrato que se estudia, por situaciones ajenas a la voluntad de las partes, en la que éstas circunstancias destruyen el objeto materia del arrendamiento (terremoto, incendios, etc.)

21/ Juan Ortíz, Raúl. Op. cit. p ág. 44.

Igualmente, finaliza el contrato de arrendamiento por expropiación por causa de utilidad pública, ya que cuando el inmueble arrendado es indispensable para que el Estado cubra una necesidad de la colectividad, con las facultades que le otorga nuestra Carta Magna, quita o priva de la propiedad al dueño del mismo, dándole a cambio una indemnización, por lo que el inquilino que estaba arrendando el predio debe desocuparlo y obviamente dicha indemnización alcanza también a éste.

Y por último, termina el contrato de arrendamiento por evicción del objeto arrendado.

"... consistirá en privar al arrendatario del uso y disfrute de dicho bien por juicio seguido en contra del arrendador y por existir un mejor derecho que se hace valer, de tal suerte que el arrendatario sufrirá las consecuencias de esto..." 22/

E) CAUSAS DE RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La rescisión es otra forma de terminación de la relación contractual en el arrendamiento, de tal manera que en aquellos casos en que se presente un incumplimiento por parte de cualquiera de los contratantes respecto a las obli-

22/ Ibídem. Pág. 45.

gaciones contraídas en la realización de este contrato, la otra parte podrá pedir la rescisión del mismo, ya sea directamente a su contrahente o bien, ante el Juez del Arrendamiento Inmobiliario, pero en ambos casos podrá exigir el pago de daños y perjuicios.

F) PRORROGA ANUAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La prórroga del contrato de arrendamiento, consiste en aplazar o demorar la vigencia del arrendamiento, y sólo tienen derecho a esta prerrogativa los inquilinos que se encuentren al corriente en el pago de sus pensiones rentísticas.

Antes de la Reforma del 7 de febrero de 1985 al Código Civil, la prórroga del contrato que la ley otorgaba al arrendatario era de un año; actualmente esa reforma, en beneficio del inquilino, aumentó la prórroga a dos años.

Art. 2448.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta -

por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

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

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

Para que el arrendatario pueda hacer valer este derecho, necesita estar al corriente en sus pagos, y podrá solicitar la prórroga al arrendador directamente, o al Juez competente (mediante demanda de prórroga de contrato), y además, algo muy importante, deberá solicitarlo antes del vencimiento del contrato, cuando todavía esté en vigor.

Existe una figura dentro de la prórroga llamada Tácita Reconducción, que es una manera de aplazar la vigencia de un contrato de arrendamiento por el -

simple hecho de que el inquilino continúe en posesión del bien inmueble una - - vez fenecido el término, sin que el propietario se oponga a ello, en cuyo caso se seguirán los lineamientos establecidos para arrendamientos por tiempo inde-- terminado.

"... En la tácita reconducción existe, pues, un consentimiento tácito que se deriva de he- - chos indubitable, que demuestran la intención - en el arrendatario de continuar en el uso o go- ce de la cosa, y en el arrendador, de permitir que se continúe en esa situación. Tiene lugar la tácita reconducción, cuando se vence el contrato de arrendamiento, o su prórroga, si la - hubo, de tal manera que se transforma de térmi- no fijo en término voluntario..." 23/

23/ Rojina Villegas, Rafael. Op. cit. Págs. 248 y 249.

C A P I T U L O I I I

ESTUDIO DEL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948 EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO

Como ya se dijo, la guerra originó un fenómeno mundial de escasez y elevación del costo de la vida, que trajo como consecuencia un desajuste en los presu puestos familiares, sobre todo en aquellas de pocos recursos económicos. Cuando un país se ve afectado en su ambiente externo e interno, tiende a vivir una serie de situaciones que provocan el desequilibrio de su estabilidad económica, política y social; tal fué la situación que afectó a nuestro México, pues la insuficiencia de los productos básicos no se hizo esperar; la casa-habitación llegó a convertirse en un elemento de primera necesidad, ya que había mucha demanda y eran pocas las viviendas que los dueños alquilaban, por lo que éstos vieron la oportunidad de enriquecerse rápidamente y explotaron a lo máximo sus propiedades elevando las rentas a un precio exorbitante, y tanta era la necesidad de los desposeídos que tenían que alquilarlas, aún en detrimento de su propia economía.

En estas circunstancias, el Gobierno de los Estados Unidos Mexicanos tuvo que intervenir y tomó en sus manos esta problemática, emitió una serie de decretos (ya estudiados en el primer capítulo) que debido a su ineficacia iban siendo substituídos por otros de reciente creación, hasta que finalmente, fué emitido y puesto en vigor el Decreto del 24 de Diciembre de 1948, vigente a la fecha, decreto que en su época fué considerado como el más completo de todos sus antecesores.

A) EXPOSICION DE MOTIVOS.

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

DE la exposición de motivos del Decreto del 24 de diciembre de 1948, se desprende que el Ejecutivo sí tenía la intención de que ese Decreto tuviera el carácter de transitorio, tal vez se pensó que duraría poco tiempo, y que, con posterioridad se crearía uno nuevo para suplantarlo, como se había estado haciendo con los anteriores, pero es el caso que a la fecha sigue vigente, aún cuando dista mucho de llenar el cometido para el que fué creado, ya que actualmente se convirtió en un estorbo para el progreso y para la evolución de la clase económicamente débil

que se encuentra atrapada en tal circunstancia, pues si al principio se la protegía y favorecía, hoy en día le acarrea muchos inconvenientes.

Por otra parte, el Decreto prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales en el que se permitía un incremento moderado a las rentas que los decretos antecesores a éste habían congelado, asimismo, congela las rentas de locales destinados a comercio o industria que se habían fijado libremente, es claro, que su propósito era poner fin a las anomalías que presentaban los decretos anteriores y proteger más a los inquilinos. Y de verdad que consideramos - que fué una excelente medida tomada por nuestro Poder Ejecutivo, en su época, ya que frenó los abusos que cometían los casatenientes.

B) ANALISIS JURIDICO DEL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948.

Art. lo.- Se prorroga por ministerio de ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que enseguida se mencionan:

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

d) Los destinados a comercios o industrias.

Art. 2o.- No quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo anterior, los contratos que se refieren:

I. A casas destinadas para habitación, cuando las rentas en vigor en la fecha del presente decreto, sean mayores de trescientos pesos;

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

III. A las casas o locales destinados a cantinas, a pulquerías, a cabarets, a centros de vicio, a explotación de juegos permitidos por la ley, y a salones de espectáculos públicos, como teatros, cinematógrafos y circos.

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

a) De más de cien a doscientos pesos, hasta un 10%;

b) De más de doscientos a trescientos pesos, hasta un 15%;

Las rentas que no excedan de cien pesos, no podrán ser aumentadas. Los aumentos que establece este artículo no rige para locales destinados a comercio o industria, cuyas rentas quedan congeladas.

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

Art. 5o.- En los casos previstos en los incisos 2o. del artículo 2o., los arrendatarios tendrán derecho a una compensación por la desocupación del local arrendado, que consistirá:

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

b) En la cantidad que fijen los tribunales competentes tratándose de locales destinados a comercio o industria, tomando en consideración los siguientes elementos;

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

Art. 6o. Cuando el arrendador haga uso del derecho que le concede el inciso 2o. del artículo 2o. deberá hacerlo saber al arrendamiento 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.

Art. 7o.- Procede la rescisión del contrato de arrendamiento en los siguientes casos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 9o.- SErán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento, con contravención de las disposiciones de esta ley. Por lo tanto, no producirán efecto jurídico los documentos de cré

dito suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas en esta ley.

TRANSITORIOS

Art. 1o.- La presente ley empezará a regir desde el primero de enero de mil novecientos cuarenta y nueve.

Art. 2o.- Queda derogado el decreto del 31 de diciembre de 1947, publicado en el diario oficial del 31 del mismo mes y año, que congeló las rentas de las casas o locales destinados a habitación.

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

Art. 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 sobreseerán sea cual fuere el estado en que se encuentren.

Art. 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.

Este decreto prorroga por tiempo indefinido, y sin alteración de ninguna - de sus cláusulas, los contratos de arrendamiento (señalados claramente en su artículo 10.) celebrados con anterioridad al 10. de enero de 1949, limitándose a -- proteger exclusivamente a aquellos contratos existentes y; en el momento en que entró en vigor y los ya existentes y que se encuadran en el artículo 10., 2o. y los celebrados con posterioridad a la fecha de su vigencia quedaron desprotegidos totalmente. Con el transcurrir de los años, hasta nuestros días esta anomalía -- pesa mucho, debido a que los precios de las rentas son desiguales, y si unos - - arrendadores están gozando como fuente de riqueza la del alquiler de sus propiedades, no entendemos por qué otras no tienen ese privilegio desde hace casi 41 años.

El decreto en estudio, ha sido objeto de duras críticas por los estudiosos del Derecho, tal es el caso del Licenciado Raúl Juan Ortiz, quien dice que se le ha mal llamado "Decreto que prorroga los contratos de arrendamiento", pues explica que:

"... lo correcto sería hablar de una suspensión - del término de dichos contratos, y que ... "prorroga" significa la ampliación o extensión de jurisdicción a casos... la dilatación del término señalado - para algunos casos; luego entonces, solamente se podrá hablar de prórroga cuando se haya fijado libremente un término que se debe dilatar o continuar..." ^{24/}

Lo cual consideramos que es cierto, ya que el decreto se expidió con "carácter transitorio", ésto es, por poco tiempo, y nunca se dijo cuándo iba a fene- cer su vigencia, ya que si hacemos cuentas, han transcurrido casi 41 años y si- guen operando sus cláusulas, luego entonces, el decreto en estudio, suspende el término de la duración de los contratos de arrendamiento, y sólo terminarán por voluntad de cualquiera de las partes, o por las causales de rescisión que el mis- mo señala en su artículo 7o.

Por otra parte, el ilustre tratadista, Miguel Angel Zamora y Valencia, se- ñala que:

"Del Decreto indicado no es de congelación - de rentas, porque si se da por terminado un con- trato que se hubiera encontrado regido por el - mismo, el propietario o arrendador al celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, puede esta- blecer convencionalmente con el nuevo arrenda- tario la renta que estimen pertinente, superior o inferior a la renta anterior; y si el decreto fuese de congelación de rentas, no importaría - ni la persona del arrendatario ni el contrato - en especial, sino sólo el hecho de que a deter- minada localidad no se le puede aumentar el - - importe de la renta o precio." 25/

Ahora bien, dedicándonos al análisis del contenido del multicitado decreto en su artículo 10., es importante estudiar un poco más a fondo el inciso "a", -- debido a que ha sido muy criticado, pues dice nuestra Suprema Corte de Justicia, que si el contrato se firmó con el inquilino y éste deja de vivir en el inmueble pero sigue habitándolo la familia que vivía con él cuando celebró el arrendamiento, entonces, la vigencia del contrato sigue existiendo, y no se entenderá como traspaso, ni como subarriendo.

ARRENDAMIENTO. DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDO.
 RESCISION POR SUBARRIENDO O TRASPASO. CONTINUA -
 CION DEL GRUPO FAMILIAR.

"No existe subarriendo o traspaso cuando en la localidad arrendada habitan los integrantes del mismo grupo familiar que ha venido ocupándola. Desde la celebración del contrato, aunque aquél -- que figure como inquilino haya dejado de vivir -- allí, porque la protección de la prórroga es para el grupo familiar, y no en provecho exclusivo de quien aparezca como arrendatario." ^{26/}

26/ Jurisprudencia, Poder Judicial de la Federación, Tesis de Ejecutorias, 1971-1975. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, Tercera Sala, México 1975, Tesis 56, pag. 154. Cit. pos. Arellano García Carlos. Práctica Forense Civil y Familiar. 5a. edición. Porrúa, S.A. México 1985. Pág. 496.

La inconformidad que se ha mostrado al respecto, es precisamente del por qué sigue existiendo el contrato de arrendamiento después de que ha dejado de habitar la vivienda el que aparece como inquilino, ya que si bien es cierto que — desde que se inició el decreto éste ha traído muchos beneficios al arrendatario, pues sí que se está aprovechando la riqueza ajena, también es cierto que el casero ha pagado muy cara su osadía, al haber elevado el precio del alquiler de sus bienes, pero a nuestra consideración es demasiado el precio, ya que ésto ha ocasionado entre otras cosas que la vivienda sea habitada por parientes que muchas veces ni siquiera vivían en la casa al momento de la celebración del contrato, o bien, que el propio inquilino invite a vivir con él a parientes, y hay que tomar en cuenta que si antes sólo era un matrimonio el que habitaba el local arrendado, hoy en día, después de tantos años, se ha multiplicado la familia, pues ya hay hijos y hasta nietos, y por lo mismo, es de considerarse que ya pueden aportar — una cantidad de dinero para gastos y consecuentemente están en posibilidades de pagar una renta más elevada para un inmueble en mejores condiciones de ser habitada. Por todo ello, el propietario ha ido abandonando sus bienes y lo ha dado como caso perdido hasta mientras no se haga algo por normalizar esta situación — tan grave que el Gobierno ha dejado estática desde 1948.

En su artículo 2o. señala claramente aquellos predios que no se encuentran comprendidos en la prórroga a que alude el primer artículo, y se refiere a aquellos cuya renta sea mayor de \$300.00 mensuales al momento en que entra en vigor — el decreto; la vivienda que necesite habitar u ocupar el arrendador para poner --

una industria o negocio, pero es importante que se demuestre ante los Tribunales la necesidad que se tiene de que le entreguen la propiedad, ya sea que justifique que no tiene dónde vivir, o bien, que no tiene otro local para montar alguna industria o negocio; y finalmente, los locales destinados a actividades que se consideren que dejan suficientes ganancias como para pagar su alquiler, tales como centros de vicio, pulquerías, teatros, etc.

ARRENDAMIENTO. DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA. TERMINACION DE CONTRATO PARA OCUPAR EL DUEÑO DE LA FINCA.

"Para que pueda declararse terminado el contrato congelado por la causal de necesidad del arrendador de habitar la casa arrendada, es preciso: a) que éste en su demanda diga en qué consiste esa necesidad; b) que mediante las pruebas adecuadas la demuestre; c) que la autoridad jurisdiccional la estime justificada para producir la terminación del contrato de arrendamiento. Así se desprende de lo que dispone el artículo 20. fracción II in fine, del decreto del 24 de diciembre de 1948, pues en caso contrario, deberá subsistir prorrogado en su duración y congelado en su renta. La justificación a juicio de los tribunales de la razón aducida como determinante

de la necesidad del arrendador de habitar la -
 casa de su propiedad arrendada, tiene que ser
 precisada y calificada, según las circunstancias
 en cada caso concreto." 27/

Por otro lado, es lógico que si la renta de \$300.00 mensuales que se paga en 1948 era, para ese entonces, demasiado, hablar de esa misma cantidad a casi 41 años después resulta irrisoria, por lo que consideramos que es injusto, ya que no hay trato equitativo, en primera porque prácticamente el arrendador perdió su propiedad, y nunca se pensó siquiera que tal vez el arrendador tenía - como única fuente de ingresos la propiedad arrendada, y dadas las circunstancias, ahora se ve empobrecido por la privación de sus ingresos, y que quizá le costó años de constante trabajo para obtener sus inmuebles y convertirlos en casas -- rentables y que finalmente, después del Decreto del 24 de diciembre de 1948 se le haya privado de ese derecho que tenía de disfrutar de lo suyo; y en segunda, porque podemos ver que existen hoy en día predios que la renta como mínimo es - de \$300,000.00 mensuales, cantidad que se fija libremente y que hace visible - las diferencias de renta que existen en la actualidad; y es precisamente esta situación la que ha provocado que lo que antes eran inmuebles que estaban en -- buenas condiciones de habitar, ahora se hayan convertido en ruinas con pésimas condiciones de salubridad e higiene ocasionada por el abandono de la vivienda - por parte del dueño, ya que no reditúa el ir a cobrar rentas demasiado anacróni

27/ Ibídem, tesis 67, pág. 212-213. Cit. pos. Arellano García, Carlos.
 Op. cit. Pág. 497.

cas y mucho menos el invertir en reparaciones que necesite el predio.

En lo que respecta al artículo 3o., solamente se señala el incremento a la renta que se autoriza para aquellos contratos que no habían sido aumentados desde el decreto del 24 de julio de 1942, y que van de un 10% a aquellas rentas menores de \$200.00 y mayores de \$100.00 mensuales; un 15% cuando el alquiler sea menor a \$300.00 y mayor de \$200.00 mensuales; exceptuándose del incremento aquellas rentas menores de \$100.00 y las de los comercios o industrias. Dichos aumentos a las rentas resultan actualmente miserables, empezando por la misma cantidad pactada en el contrato de arrendamiento.

El artículo 4o. del decreto en estudio, se refiere al derecho que tiene el arrendador de rescindir el contrato y pedir la desocupación del local; y nos remite al artículo 7o., en el cual se explica detalladamente cada una de las causas de rescisión.

Una vez que el casero ha demostrado a las autoridades la necesidad que tiene de habitar u ocupar el local en cuestión, tendrá como obligación el compensar al arrendatario por desocupar la vivienda, y que de acuerdo al artículo 5o., consistirá en: el pago de tres mensualidades cuando el local sea destinado a habitación, y en la cantidad que determine el Tribunal Superior de Justicia y la Junta de Conciliación y Arbitraje, cuando el arrendamiento sea destinado a comercio o a industria.

Podemos observar del artículo que se analiza, que no obstante que el caso ha tenido que sufrir las pérdidas de las ganancias que implicaban para él -- el arrendamiento de sus bienes, le ponen una carga más, (además de acreditar su necesidad de ocupar el inmueble ante los Tribunales) la obligación de compensar a aquellos que han aprovechado la riqueza ajena porque éstos sufrirían un perjuicio al desocupar la casa (?). Pero la verdad es que en esas fechas esa cantidad es irrisoria, y eso es lo de menos, ya que la problemática radica más -- bien en probar ante los Tribunales la necesidad que se tenga, si se tiene, de ocupar o habitar el predio arrendado. Aunque no es por demás mencionar que muchos propietarios se han valido de todos los medios posibles para lograr que les hagan entrega de sus bienes.

El numeral 6o. explica que el arrendador que quiera hacer uso del derecho que le confiere el artículo 2o. fracción II del mismo decreto, deberá de notificarle al inquilino de una manera fehaciente con tres meses de anticipación tratándose de habitación, y de seis meses si se trata de local destinado a comercio o a industria; con apoyo en el artículo 5o., agrega que el arrendatario no estará obligado a salirse de la vivienda hasta mientras tanto no se garantice el pago de su compensación.

ARRENDAMIENTO. DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA. ANTES DE LA PRESENTACION DE LA DEMANDA EL ARRENDADOR DEBE DAR AL INQUILINO EL AVISO A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 6o. DEL DECRETO DE CONGREGACION DE RENTAS.

"Para que el inquilino esté obligado a desocupar la localidad amparada por un contrato de arrendamiento regido por el decreto del 24 de diciembre de 1948, debe llenarse previamente - con tres o seis meses de anticipación, según - el caso, el requisito consisten en que, de modo fehaciente, se dé a conocer el propio inquilino la circunstancia de que el arrendador tiene necesidad de ocuparla. Del texto de la ley se deduce, sin duda, la conclusión de que la -- obligación del inquilino de desocupar la localidad arrendada, no hace sino después de transcurridos los plazos a que el artículo 60. se refiere, plazos que deben forzosamente contarse a partir de la notificación fehaciente que según el propio precepto debe hacer el arrendador, pues mientras tanto el inquilino no incurre en mora y el arrendador carece de acción para demandarle la desocupación del local arrendado. Consecuentemente, ese aviso, esa notificación, debe hacerse previamente al ejercicio de la acción, pues de otra suerte, ésta se intentaría antes del nacimiento del derecho del actor y de la obligación del reo, para que éste desocupe. Para

que transcurra el plazo a que se refiere el artículo 60. del decreto del 24 de diciembre de 1948, es menester que se dé el aviso a que el propio precepto se refiere. Si ese aviso no se da con anterioridad a la demanda, sino que se es- tima que la notificación de ésta es la que cons- tituye el aviso de la necesidad del arrendador a ocupar el local, es claro que el plazo en cues- tión no se ha cumplido cuando la demanda se pre- senta. En esta situación, no hay duda de que -- cuando la demanda se presenta, esto es, cuando la acción se ejercita, el repetido plazo no ha transcurrido y ello significa que no ha nacido -- aún la obligación del inquilino de desocupar la localidad, porque no ha incurrido en mora, por lo que es forzoso concluir que por haberse inten- tado antes de que jurídicamente pudiera tener existencia, la acción es improcedente." ^{28/}

En otro orden de ideas, el decreto en cuestión, establece una serie de -- causas por las cuales podrá ser rescindido el contrato de arrendamiento sin res- ponsabilidad para el arrendador, y en el cual el inquilino no tendrá derecho pa- ra percibir cantidad alguna como indemnización, ya que en estos casos, serán res-

^{28/} Ibidem, tesis 58, pág. 161-183. Cit. pos. Arellano García, Carlos.
Op. cit. pág. 492-493.

ponsables directos de dicha rescisión, el propio inquilino, sus familiares, sirvientes o subarrendatarios, de las consecuencias de las condiciones en que se encuentre el inmueble, dichas causas de rescisión son: aquellas en las que no haya pagado el arrendatario tres mensualidades, esta situación desaparece si el inquilino hace pago en el momento de la diligencia de lanzamiento; por subarrendador, traspasar o ceder los derechos derivados del contrato sin consentimiento del arrendador; por destinar el inmueble a uso distinto al pactado; no hacer modificaciones a la vivienda que alteren su naturaleza jurídica; por ocasionarle daños; porque así lo soliciten los demás inquilinos para que le rescidan el contrato a uno de ellos - por causa justificada; cuando sea necesaria la demolición del inmueble; y, porque no se encuentre en buenas condiciones sanitarias para seguir siendo habitada dicha vivienda (artículos 7 y 9).

ARRENDAMIENTO. DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA. RESCISIÓN DE LOS CONTRATOS PRORROGADOS.

"La fracción I del artículo 7o. del decreto - de prórroga de contrato de arrendamiento en el - Distrito Federal, constituye una excepción a lo dispuesto por el artículo 2489, fracción I, del Código Civil, por lo que la rescisión de los - - contratos prorrogados sólo procede cuando el inquilino ha dejado de pagar tres o más mensualidades; más si sólo adeuda tres y las paga, aún - - cuando sea extemporáneamente pero antes de ser lanzado, desaparece la causa de rescisión. Sin

embargo, por tratarse de una norma de excepción, es de aplicación estricta, lo que significa que si la mora es más grave, o sea, comprende más de tres mensualidades, entonces el pago de las rentas es ineficaz para extinguir la acción rescisoria." 29/

Creemos lógico que si las causas de rescisión del contrato de arrendamiento no son imputables al arrendador, lo justo es que no se indemnice al arrendatario, ya que, por decirlo así, prácticamente éste se convierte de la noche a la mañana en el dueño de la finca arrendada, y que no le costó nada, excepto las mensualidades que aporta (menos de \$300.00 mensuales), y alguna reparación que le haga al local (si llegara a hacerla) para que sea posible seguir habitándola, pues estamos hablando de vivienda muy antiguas y que el inquilino ni siquiera intentaría hacerle buenas composturas y mantenerla en excelentes condiciones, que aunque sabemos que ésta o bligación le corresponde al propietario, éste no va a ser tan ingenuo como para cumplir con sus deberes, después de que no percibe ingresos razonables de estos bienes, y mucho menos el inquilino irá ante los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario a exigir el cumplimiento de esa obligación, toda vez que el Código Civil expresa que en caso de que el propietario no cumple con sus obligaciones, el arrendatario podrá exigir su cumplimiento o pedir la rescisión del contrato, cosa que para nada le conviene a aquél, ya que con tal de no pagar más renta es capaz de vivir en las peores condiciones.

29/ Ibídem, Tesis 65, pág. 203. Cit. pos. Arellano García Carlos. Op. cit. pág. 496.

"... lo que revela que en los contratos - congelados no existe la obligación a cargo - del arrendador de hacer reparaciones, sino - que éstas debe hacerlas el arrendatario si - quiere continuar con el arrendamiento". 30/

Y finalmente, el artículo 9o. del decreto multicitado, señala que se verán afectados de nulidad aquellos convenios que se hagan en contravención a lo ordenado en su contenido, por los que aún cuando el arrendatario confiese que lo celebró por su propia voluntad, será inoperante, dado que las disposiciones del decreto son de orden público y por lo tanto son irrenunciables. Asimismo, la segunda parte de articulado de referencia, dice que no tendrán efecto jurídico los títulos de crédito que suscriban los arrendatarios para hacer su pago de renta más elevada que las que el decreto autoriza, pero la verdad es que esto no tiene razón de ser, ya que todos sabemos que los documentos de crédito son autónomos e independientes respecto del acto que les dió origen, y por lo tanto, resulta aberrante esta disposición.

ARRENDAMIENTO , DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA. NULIDAD ESTABLECIDA POR EL ARTICULO 9o.

30/ Sánchez Medal, Ramón. Cit. pos. Juan Ortíz, Raól. Op. cit. Pag. 90.

DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948.

"Cualquier pacto en virtud del cual se modifique el término de duración o el importe de las rentas de algún contrato, - que por la fecha de su celebración estuviera regido por el decreto de prórroga, tendrá que considerarse afectado de nulidad absoluta, la cual no puede convalidarse por la voluntad de las partes. ^{31/}

Cabe precisar, que en sus artículo 4o. y 5o. transitorios, son anticonstitucionales, pues al sobreseerse cualquier juicio que tenga por objeto la terminación de un contrato de arrendamiento, se viola la garantía de audiencia consagrada en el segundo párrafo del artículo 14 Constitucional, que a la letra dice:

"... Nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos sino mediante juicios seguidos ante los tribunales previamente establecidos, en el que

31/ Ibidem, tesis 64, pág. 203. Cit. pos. Idem.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

se cumplan las formalidades esenciales de procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho".

Así pues, existe una notoria violación a la Constitución Política, dado que los arrendadores son privados de sus derechos con la sola expedición, de tal decreto sin que previamente se haya seguido juicio en su contra (y si lo había queda sin efectos), y por consiguiente, nunca se reunieron las formalidades esenciales de procedimiento, y si bien es cierto que en su artículo 30. transitorio deroga los artículos del Código Civil y del de Procedimientos Civiles que se opongan a sus disposiciones, también es cierto que nuestra Constitución es la máxima ley y no se pueden pasar por alto sus ordenamientos, luego entonces, resulta a todas luces anticonstitucional el decreto de 24 de diciembre de 1948.

La creación de este decreto fué la notable desproporción en la repartición de la riqueza que imperaba en esa época, por lo que el gobierno procuró proteger la necesidad colectiva referente a la habitación, trató de apaciguar las explotaciones de que eran víctimas los inquilinos por parte de los casatenedores, y quiso imponer el equilibrio económico entre las dos clases sociales. Pero, no cabe duda que se inclinó desde siempre por la protección de aquél que no tiene más que su fuerza de trabajo como riqueza. Esa preferencia ha provocado que el inquilino se aproveche de ella y se valga de todos los medios posibles que el mismo decreto ofrece para disfrutar el inmueble y seguirlo habitando por años, pagando el mismo precio como renta.

Los procedimientos elegidos por las autoridades, perjudicaron gravemente a los inversionistas, que en un principio habían visto como campo propio para invertir su capital en el terreno de la construcción, al observar que ya no convenía aplicar sus ahorros en casas para rentar debido al perjuicio ocasionado por el Decreto del 48, por la poca seguridad que ofrecía la inversión, y se llevaron sus ahorros a otros sectores donde sí podrían obtener grandes beneficios, y lo que es peor aún, la mayoría de las veces decidían invertirlo en otros países que no les imponían tantas limitantes evitando que sus ingresos se vieran castigados tan gravemente.

Las viviendas afectadas por el decreto de 1948, se encuentran en muy malas condiciones de construcción y de higiene:

"... disponen de un solo baño para grupos familiares cada vez más numerosos, los servicios sanitarios son anticuados, de feo aspecto, mal ventilados, húmedos, oscuros..., están sumergidos en un colapso del que no tienen para cuando salir... Los edificios... son sombríos, deprimentes, no contagian optimismo ni deseos de evolución socialmente a sus habitantes, han abolido en las personas todo afán, de mejoramiento, sus ocupantes aferrados a los beneficios materiales de la "congelación", condi-

ciones todas ellas en pugna y en escandalo--
so desacuerdo con los avances de la gran ciu-
dad y sus habitantes..." 32/

"... los distritos más afectados de la --
ciudad son las colonias Guerrero, Morelos, -
Doctores, Obrera, Peralvillo, etc... Los ha-
bitantes de dichas zonas se lucran en perjui-
cio de los arrendadores... pagando una renta
que, de bajas han pasado a ser ínfimas pero
en cambio llevan una vida que los traumatiza
y los estigmatiza creándoles un profundo sen-
timiento de inseguridad social, producto del
ambiente habitacional y familiar en que ví--
ven, muchos desde su infancia, y no pocos -
como miembros de una segunda generación de
marcados social, psíquica y moralmente..." 33/

Es importante señalar que algunas construcciones antiguas fueron demoli- -
das para construir edificios nuevos cuyas rentas no quedaban al alcance de los

32/ CFR. Domínguez del Río Alfredo. El Contrato de Arrendamiento y su proyec-
ción en Juicio. Editorial Porrúa, S.A. México 1978. Págs. 22 y 23.

33/ Ibidem. Pág. 106.

antiguos arrendatarios, o se iban derrumbando por el pésimo estado en que se encontraban, ya que no les hacían las reparaciones que necesitaban, ésto sucedió principalmente en el terremoto que sacudió a nuestro país en el año de 1985, en el que las viviendas se cayeron ocasionando la muerte a muchos inquilinos y - otras tantas quedaron en mal estado, inseguras para seguir siendo habitadas, - por lo que fué necesario que se demolieran; hay que reconocer que en ese estado de emergencia en que nos encontrábamos el gobierno hizo bien en construir viviendas para aquellos damnificados por el terremoto; pero la muerte de tanta -- gente no habría ocurrido si el decreto de 1948 hubiera dejado de seguir vigente, ya que de haber sido así, lógicamente los dueños de las fincas arrendadas hubieraran seguido cumpliendo con sus obligaciones, manteniendo los predios en buen estado para seguir siendo habitados. No hay que olvidar que vivimos en un estado de derecho, donde una vez desaparecidas las causas que dieron origen a la situación de emergencia, se debe volver al orden en que se encontraban las cosas, y se debería de haber dado a cada quien lo que le correspondía y no mantener en vigor una serie de medidas que si bien es cierto, sirvieron para hacer frente a la difícil situación por la que atravezaba nuestro país, también es cierto que una vez desaparecida ésta se debió haber suprimido tales medidas y en su lugar, analizar el problema de la habitación para alcanzar una solución justa y equitativa y lograr establecer el orden perdido con motivo del estado de emergencia; en tal caso, si no se deseaba que los arrendatarios quedaran sin protección al dejar de regir las medidas de emergencia, el camino correcto habría sido que el Congreso de la Unión emitiera una iniciativa de ley para regular en forma definitiva la situación jurídica de los dos sectores en pugna, y no andar el gobierno emitiendo

decreto tras decreto, que en lugar de arreglar el problema lo empeoraba al dejar vigente tanto tiempo un decreto que desde el principio se dijo que sería transitorio.

No obstante de que el decreto del 10. de junio de 1942 suspendía las garantías individuales consagradas en la Carta Magna, el decreto del 28 de diciembre de 1945 levantó la suspensión de dichas garantías, luego entonces, cuando fué emitido el decreto del 24 de diciembre de 1948, ya se había levantado la suspensión de las garantías, por lo que podemos decir una vez más que este ordenamiento es anticonstitucional, por haber surgido en una época en que habían cesado las hostilidades que dieron origen a sus antecesores y por ende no puede ser considerado como legislación de emergencia, por no encuadrarse en los supuestos del artículo 29 constitucional.

A mayor abundamiento, el principio de constitucionalidad consiste en que las autoridades deben someterse a los mandamientos de nuestra Carta Magna, debe seguir sus lineamientos, a pesar de las disposiciones contrarias a ésta. Por lo que será anticonstitucional cuando el texto o la aplicación del decreto no esté conforme con el contenido de las normas fijadas en los preceptos constitucionales, cuando choquen o estén en contra de dichos principios.

"... soslayando que para entonces ya no existían las condiciones que dieron origen a la legislación de emergencia, así como tampoco había

suspensión de garantías individuales que hicieran posible tomar tal medida..." ^{34/}

En otro orden de ideas, tenemos que toda disposición legal va a ser creada con una proyección al futuro, con aplicación para el hoy y el mañana, nunca para el ayer que está vedado.

Sin embargo, el primer párrafo del artículo 14 Constitucional dice que:

"A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna."

Y el Código Civil vigente para el Distrito Federal, señala que:

Art. 5o.- A ninguna ley ni disposición gubernamental se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna".

Este principio es sumamente importante, tan es así, que la Constitución Política lo encuadra como garantía individual, de norma de igualdad y de legalidad, y además el Código Civil lo contiene como elemento básico normativo.

^{34/}Juan Ortíz, Raúl. Op. cit. Pág. 101.

Es necesario , antes de seguir con nuestro estudio de la retroactividad, -
distinguir dos conceptos que hemos venido manejando: "Decreto" y "Ley".

"El Decreto... es una resolución, mandato u orden escrita, firmada o rubricada, que tiene por objeto ejecutar las leyes...; proveer o hacer alguna declaración sobre casos particulares o establecer medidas de buen gobierno." 35/

"El Decreto, es la orden de ejecución de una decisión del titular del Poder Ejecutivo." 36/

Mientras que el tratadista Joaquín Escriche, explica que Ley es:

"Una regla de conducta o acción establecida por una autoridad a la cual debemos obediencia..." 37/

Ahora bien, por su parte, Retroactividad quiere decir lo que obra sobre el tiempo anterior; y refiriéndonos al Derecho, significa el producto de una ley --

35/ Escriche. Cit. pos. Juan Ortíz, Raúl. Op. cit. Pág. 105.

36/ Galindo Garfias, Ignacio. Op. cit. Pág. 129.

37/ Escriche. Cit. pos. Juan Ortíz, Raúl. Op. cit. Pág. 105.

que somete lo pasado a su imperio, es decir, se requiere que la ley obre sobre el pasado y que lesione derechos adquiridos bajo el amparo de leyes anteriores, es retroactivo cuando vuelva al pasado para cambiar, modificar o suprimir los derechos individuales adquiridos ya.

Nuestra Constitución Política, como ya se mencionó, expresamente manifiesta que no se le dará efecto retroactivo a ninguna ley en perjuicio de persona alguna, y el Código Civil agrega que tampoco se le dará tal efecto a ninguna disposición gubernativa, de lo cual se desprende que también es aplicable esta regla a los Decretos.

"La retroactividad consiste, pues, en dar efectos reguladores a una norma jurídica sobre hechos, actos o situaciones producidas con antelación al momento en que entró en vigor, bien sea impidiendo la supervivencia reguladora de una ley anterior, o bien alterando o afectando un estado jurídico preexistente a falta de ésta." ^{38/}

El artículo 14 Constitucional, interpretado a contrario sensu, admite la posibilidad de que se dé efecto retroactivo a una ley siempre y cuando sea en beneficio de alguna persona, ya que lo que prohíbe es su aplicación cuando sea perjudicial para el individuo.

^{38/} Burgos, Ignacio. Cit. pos. Juan Ortiz, Raúl. Cit. pos. Pág. 107.

En este orden de ideas, podemos deducir que el decreto del 24 de diciembre de 1948, es a todas luces retroactivo, porque se aplica y afecta a un estado jurídico preexistente, contraviniendo lo establecido por el 1er. párrafo del artículo 14 de nuestra Carta Magna, ya que impide que el arrendador ejercite los derechos que tiene sobre el bien arrendado de su propiedad, no obstante que haya utilizado los medios idóneos legales para demandar la terminación de contrato de arrendamiento (artículo 4o. transitorio).

Art. 4o.- Los juicios y procedimientos judiciales en tramitación que tengan por objeto la terminación del contrato de arrendamiento... se sobreseerán, sea cual fuere el estado en que se encuentren.

"Si el mencionado decreto se expidió con posterioridad a la fecha en que se citó para sentencia en un juicio sobre terminación de un contrato de arrendamiento, ese ordenamiento no puede aplicarse en el juicio de que se trata, sin darle efectos retroactivos." ^{39/}

^{39/} Rouquet de Degollado, Soledad. Pág. 1567. Tomo CVII. Cit. pos. Juan Ortiz, Raúl. Pág. 108.

C) COMPARACION REAL DEL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948 EN RELACION A -
LAS REFORMAS DEL 7 DE ENERO DE 1985 DEL CODIGO CIVIL.

El 7 de febrero de 1985, fué publicado en el Diario Oficial de la Federación el Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, todo ello como resultado de los esfuerzos realizados por las clases populares, quienes lograron que se estudiara el problema del arrendamiento en el Distrito Federal, y de esta manera, se pusieran en vigor dicho decreto.

En su contenido puede observarse claramente el interés social que tiene, ya que pretende a toda costa lograr un mejor nivel de vida a través de actos jurídicos que tutelen los intereses de la clase económicamente débil, protegiéndolos en todos los aspectos al señalar que sus disposiciones son de orden público e interés social, por lo tanto son irrenunciables, y que toda estipulación en contrario se tendrá por no interpuesta, señala además que el término para arrendar será de un año forzoso para ambas partes, reglamenta que la prórroga a que tiene derecho el inquilino podrá ser hasta de dos años a voluntad de éste para el caso de que se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, fija las bases sobre las que se podrá ser hasta de dos años a voluntad de éste para el caso de que se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, fija las bases sobre las que se podrá incrementar la renta anualmente, y establece como requisito necesario la formalidad en la celebración del contrato, regula el derecho del tanto, y en general su contenido trata de hacer menos difícil la vida del arrendatario que no tiene techo para vivir y que tiene que alquilar uno.

Ahora bien, vamos a comparar el contenido del Decreto del 24 de diciembre de 1948 con las reformas del 7 de febrero de 1985, con el propósito de lograr entender la ineficacia de la aplicación actual de dicho decreto.

Pues bien, empecemos con el artículo 10. del decreto en cuestión que otorga una prórroga al contrato de arrendamiento que se haya celebrado hasta antes del 10. de enero de 1949, como ya quedó debidamente explicado anteriormente, no se trata de una prórroga del contrato de arrendamiento, sino de una suspensión del término del vencimiento de dicho contrato, y en el decreto sólo se habla de una transitoriedad de su vigencia, misma que hasta la fecha no ha llegado a su fin. En ese orden de ideas y en relación a las reformas del 7 de febrero de 1985 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, en su artículo 2448-C explica:

"... será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas".

En ese artículo sí se determina la ampliación, señala su duración, el tiempo del vencimiento del contrato, y ésta prórroga es genérica, sólo pide que el inquilino se encuentre al corriente en el pago de las pensiones rentísticas; mientras que el decreto señala en su artículo 20. los casos concretos que tienen derecho a la prórroga.

En el decreto del 24 de diciembre de 1948, en su artículo 3o. autoriza un incremento a las rentas que no habían sido aumentadas desde el 24 de julio de 1942 que será desde un 10 al 15%; mientras que en las reformas del 85 en su artículo 2448-D, dice textualmente que:

"... la renta sólo podrá ser incrementada --
anualmente; en su caso el aumento no podrá exce
der del 85 por ciento del incremento porcentual,
fijado al salario mínimo general del Distrito -
Federal en el año en que el contrato se renueve
o se prorrogue."

Eso quiere decir, que el decreto oorga un beneficio enorme al arrendatario y un perjuicio grave al arrendador, ya que los inmuebles que alcanzaron a ser incrementadas sus rentas fueron por muy poca cantidad, y hay que tomar en cuenta - que hubo muchos otros que sus rentas no aumentaron un centavo y sobre todo los - comercios e industrias no comprendidas en su artículo 2o.; mientras que en el Código Civil vigente, ya el incremento es más razonable, aún cuando ello no deja de ser en provecho para el inquilino, pues cuántas veces no vemos que el arrendatario paga una cantidad determinada a la firma del contrato, y si éste se renueva el casero tiene que incrementar el precio de la renta conforme al artículo -- 2448-D, y si se vuelve a renovar o se prorroga el contrato, entonces esa cantidad se vuelve irrisoria, porque el incremento anual es poco y no alcanza a cubrir los gastos de mantenimiento ni los ingresos íntegros que debería de gozar -

el propietario; es el caso, por el que éste tiene que solicitar la desocupación del inmueble para que de esa forma pueda rentarlo nuevamente a otra persona a cambio de una pensión que rebasa la renta anterior.

El artículo 4o. y 8o. del decreto, establece que el arrendador podrá solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento sin que éste incurra en responsabilidad, por lo que no se le indemnizará al inquilino en dicho supuesto; por su parte, el artículo 7o. señala concretamente las causales de rescisión, y una de las cuales es la contemplada en su fracción I, que se refiere a la falta de pago de tres mensualidades, con la excepción de que el inquilino cubra esos pagos antes de ser lanzado; asimismo, el Código Civil expresa en su artículo 2448-E, - que la forma de pago de renta debe hacer en los pagos convenidos, o bien, por me ses vencidos, y como ya se había dicho, la falta de placos por parte del arrendatario es causa de rescisión del contrato, sin responsabilidad para el casero, ya que éste incumple con sus obligaciones; finalmente, el artículo 2489 fracción I del Código citado es explícito al decir que:

"El arrendador puede exigir la rescisión del

contrato:

I. Por falta de pago de la renta..."

Ahora bien, por su parte, el Código de Procedimientos Civiles vigentes regula una figura llamada ESpecial de Desahucio contemplada en su artículo 489:

"La demanda de desocupación debe fundarse -
 en la falta de pago de dos o más mensualida-
 des..."

Ambos juicios, se refieren a la falta de pago, pero son completamente distintos en su procedimiento, con finalidades y efectos diversos, pero no está por demás mencionarlo por su importancia en materia del arrendamiento.

Las causales contempladas en las fracciones II y III del artículo 7o. del decreto son similares con las establecidas por el Código Civil en su artículo -
 2480:

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

Así como con lo dispuesto por el artículo 2489-III del Código Civil, al de-
 cir que se podrá rescindir el contrato por el arrendador en caso de que el inquilino lo subarriende.

De igual manera, la causal contenida en la fracción IV del decreto es contemplada por el artículo 2489 fracción II del Código Civil, y se refieren ambos

a la rescisión del contrato por dar un uso diferente al inmueble contraviniendo lo pactado.

El artículo 2441 del Código Civil es similar a la fracción V del decreto:

" Art. 2441.- El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada, y si lo hace debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la reciba, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios."

Sólo que el decreto agrega que las modificaciones deben ser verificadas por peritos, quienes determinarán si alternan sustancialmente la naturaleza del inmueble, cosa que el ordenamiento adjetivo no lo contiene, pero que el de Procedimientos Cíviles expresa que cada una de las partes nombrará peritos, y si fuera necesario para el caso de que los peritajes resultaran opuestos, el Juez nombrará uno tercero en discordia (artículo 347).

El Artículo 2425 Fracción II destaca que:

Art. 2425.- El arrendatario está obligado:
 II. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes, o su arrendatario.

De tal manera que si el arrendatario incumple con esta obligación, el casero tendrá el derecho de solicitar la rescisión del contrato, ésta situación es regulada por el precepto 70. en su fracción VI de dicho decreto.

La causal de rescisión reglamentada en la fracción VII del artículo 70. - ya citado, no se encuentra tutelado por el Código Adjetivo vigente para el Distrito Federal.

La fracción VIII del numeral 70., es regulado por el precepto 2490 del Código Civil:

"En los casos del artículo 2445, el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuera total, y aún cuando fuese parcial, si la reparación durare más de dos meses."

Art. 2445.- El arrendatario que por causas de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, pedir la reducción de este precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos.

En el primer ordenamiento, el arrendador podrá ejercer la acción de rescisión del contrato por esta causa, ya que se trata de las malas condiciones en que se encuentra el inmueble; actualmente ésta ha sido la forma en que los caseros han recuperado sus propiedades, ya que se trata de casas muy viejas, y agregándole que no les hacen las reparaciones necesarias, se han convertido en ruinas. En el Código Civil, quien podrá solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento será el inquilino por el caso de que al predio se le estén haciendo reparaciones y que éste pierda el uso total o parcial.

Por último, la fracción IX del multicitado artículo 7o. del decreto en cuestión, tutela la rescisión del contrato porque la vivienda se encuentre en malas condiciones sanitarias, mismas que exijan la desocupación de la localidad; y las reformas del Código Adjetivo dicen que:

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

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

El decreto marca claramente que será causa de rescisión las malas condiciones sanitarias del inmueble, y es obvio, porque ello acarrea enfermedades peligrosas para sus moradores, ésta disposición se hizo con la mejor intención de proteger la salud de sus habitantes, pero la realidad es que no ha tenido trascendencia en la práctica, y que no les importa a los inquilinos seguir habiéndola aún cuando corran peligro inminente, pues sus sanitarios se encuentran en condiciones desastrosas, con paredes húmedas, un mal drenaje, y siendo vecindades es común que sea un solo baño para todos los habitantes.

Y por otro lado, nuestra legislación civil actual también se ocupa de las condiciones higiénicas y de salubridad, sólo que no la marca como causa de rescisión, sino se anticipa, al decir que no se dará en arrendamiento la finca que no se encuentre en buenas condiciones higiénicas y de salubridad, y le impone responsabilidad al propietario de los daños y perjuicios que sufran los arrendatarios por esas causas.

En otro orden de ideas, el ordenamiento adjetivo, no establece en su articulado disposiciones sobre alguna compensación que el arrendador deba hacerle al inquilino por haber desocupado el inmueble, cosa que aplaudimos, porque no es justo que, no obstante que el arrendatario cuenta con muchas ventajas por carecer de una localidad propia, y que además de aprovechar la riqueza ajena, todavía tenga la obligación el propietario de compensarlo por alguna circunstancia para desocupar el inmueble; ahora bien, en la práctica puede darse el caso de que las partes convengan que el arrendador indemnice al inquilino para que -

desocupe el inmueble, pero esto ya es cuestión de las partes, claro que en muchas ocasiones puede convenirle al casero, si tomamos en cuenta algunos factores como lo son: el pago de honorarios al abogado, la pérdida de tiempo al estar yendo a los Tribunales, y que siga obteniendo poco dinero como pago de renta durante va- rios años, hasta mientras dure el procedimiento del juicio que se esté tramitan- do, todo esto se evitaría y recuperaría la posesión del predio inmediatamente a cambio de que éste indemnice al arrendatario; y en comparación con el decreto, éste último sí reglamenta una compensación en su artículo 5o., y señala las con- diciones en que deberá hacerse, y que además no deja de ser injusto, aún en su tiempo.

Por su parte, el artículo 893 de Procedimientos Civiles expresa que:

"la jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por soli- citud de los interesados se requiere la interven- ción de juez sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre las partes determinadas."

Y en materia de arrendamiento inmobiliario, la jurisdicción voluntaria -- viene a ser una notificación que el arrendador hace al inquilino, en el que le avisa que es su voluntad dar por terminado el contrato de arrendamiento que am- bos habfan celebrado, pues en éste aviso no hay controversia, y el arrendata- rio deberá desocupar el inmueble dentro de los treinta días, contados a partir del día siguiente de dicha notificación, para el caso de que se trate de ca--

sa-habitación, y será dentro de sesenta días el término para desocupar si se tratara de local comercial, y en el que, para el caso de no hacerlo, podrá el propietario promover un juicio de terminación de contrario, en el cual deberá de acreditar que ya hizo el aviso fehacientemente a través de la jurisdicción voluntaria; y en 1948 el decreto contemplaba esta figura, sólo que el término concedido, al arrendatario, para la desocupación y entrega del bien es de tres meses para casa-habitación, y de seis meses para establecimiento mercantil o industrial, y que además el dueño debería de garantizar la compensación a que se refiere el artículo 50. del decreto del 48 (artículo 60.).

Finalmente, el artículo 90. del ordenamiento en cita regula la nulidad de cualquier convenio celebrado entre las partes que modifiquen o contravengan sus disposiciones; por otro lado, el artículo 2448 de nuestra legislación civil dice que:

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

En ambos ordenamientos se nota la marcada protección a la clase económica débil, ya que no obstante las grandes ventajas otorgadas al inquilino, también señalan claramente la irrenunciabilidad de sus disposiciones, con lo cual, cualquier estipulación que realicen en contra de su contenido, se tendrá por no puesta.

Esta pequeña comparación que se ha hecho del decreto de 24 de diciembre de 1948, con las REformas del 7 de febrero de 1985 del Código Civil y en algunas -- ocaciones con otras disposiciones contenidas en el Código Civil y con el de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, fué con la finalidad de -- analizar la inoperancia del Decreto, concordando con las razones que a lo largo de nuestra investigación se ha hecho; y porque es cierto, que las disposiciones de dicho decreto se encuentran contempladas actualmente por las legislaciones ci viles; algunos artículos ya estaban, otros son de reciente creación, pero es el caso que hoy en día el ordenamiento del 48 resulta absurdo, ya que ha sido muy problemático, acarrea perjuicios económicos al arrendador, y daños inminentes a la salud física y mental de los inquilinos: física, por las condiciones antihigié nicas de los inmuebles, así como, por el mal estado en la naturaleza del pre dio, y mental, porque los arrendatarios forman parte de los desarraigados socia-- les, sin deseos de superación, es casi siempre, gente conformista que no lucha - por salirse de esa pocilga en que habitan. Si se les regresan las propiedades - a sus respectivos dueños, éstos tal vez reconstruirían nuevas viviendas, más có- modas en todos los aspectos, sin peligro para ser habitadas y regidas, en su re- lación contractual, por una legislación actual, vigente, más acorde con la reali- dad que se vive, y no por un decreto creado hace más de 41 años.

D) NECESIDAD DE DEROGAR EL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948.

Por todo lo expuesto, es de pensarse que lo más idóneo era que desde el mo- mento en que la situación bélica, y por consiguiente económica, dejó de existir,

nuestros legisladores tenían que haber resuelto el problema de la habitación, y tratar de encontrar soluciones justas al aspecto real que se vivía, y no dejarlo al olvido.

"... una vez derogado o abrogado el decreto de 24 de diciembre de 1948, los inquilinos perderán su condición de lapas y desprendidos de su campo nutricional, buscarán mejores acomodos habitacionales, tratarán de hacer una mejor distribución de su economía privada, y podrán ser demolidos los caserones viejos y vetustos para dar paso a edificios modernos... en lugar de los Hacimientos infrahumanos actuales, solamente de una o dos plantas, a lo sumo". ^{40/}

Efectivamente, es urgente que el decreto del 24 de diciembre de 1948 sea derogado, y terminar de una vez esa relación de arrendador-arrendatario que tantos perjuicios ha ocasionado; es urgente que el Gobierno resuelva este problema que él mismo creó desde hace muchos años atrás.

Creemos conveniente que una buena medida es que se emita un decreto en el que se le de un terminado lapso de tiempo a esos inquilinos protegidos por el mencionado decreto (por decir algo uno o dos años) para que desocupen las viviendas y tengan tiempo para alquilar una en mejores condiciones (de higiene y de seguri

^{40/} Domínguez Del Río, Alfredo. Op. cit. Pág. 107.

dad); creemos que bien vale la pena, y que estamos hablando de familias que desde hace casi 41 años han estado pagando menos de \$300.00 mensuales como renta, y por tratarse de cantidades insignificantes, pensamos que si es gente con ganas de superarse, a estas fechas ya habrán ahorrado dinero y desearán y podrán abandonar esas chozas para ocupar una mejor, considerando que los pequeños de la familia, de ese entonces, ahora ya serán hombres, que si no tienen una profesión, al menos ya ayudan para el sostén económico familiar, y podrán pagar un mejor techo para habitarlo; o bien, con la ayuda del gobierno y de algunas instituciones podrían adquirir crédito con interés social para comprar una vivienda o para construiría, ya que estos han elaborado programas de financiamiento, e inclusive con la desagradable experiencia que nos dejó el sismo de 1985, surgieron nuevos organismos que otorgan crédito fiduciarios; cabe mencionar, además que el INFONAVIT no ha dejado de construir viviendas para que sean más los mexicanos beneficiados. También, el gobierno podría crear un programa especial para aquellos arrendatarios que pagan rentas congeladas, que puedan comprar un techo donde vivir a través del financiamiento adecuado a sus posibilidades, y de esta manera tengan que abandonar esas viviendas en mal estado y puedan entregar al propietario lo que les pertenece, y terminar de una vez con los abusos que se dan en contra del arrendador (por querer proteger a los inquilinos nuestras autoridades) y en contra del arrendatario (por seguir permitiendo que vivan en lugares insalubres y hacer de ellos unos parásitos para la sociedad).

CONCLUSIONES

Al finalizar nuestro análisis del Decreto del 24 de diciembre de 1948, nos damos cuenta que pocos años antes de esta fecha hasta nuestros días, ha sido un problema grave y serio el de la falta de vivienda; por una parte, son pocas las personas que cuentan con una propia donde vivir, y por otro lado, debido a la sobreprotección a los inquilinos por las autoridades, son pocos los propietarios que se arriesgan a rentar sus predios, debido, muchas veces, a la mala experiencia que les han dejado sus arrendatarios anteriores, por lo que prefieren venderlos, todo esto provoca que sean cada vez menos las casas que se renten y que haya, por lo tanto, más demanda y menos oferta para el alquiler de las mismas.

Por todo ello, proponemos como posibles alternativas de solución a este problema, las siguientes:

PRIMERA. Que se derogue el decreto del 24 de diciembre de 1948, y en su lugar, se emita uno en el que a los inquilinos, amparados por este decreto, se les dé un lapso determinado de tiempo (ya sea uno o dos años), el necesario para que puedan encontrar un inmueble donde vivir, y así, desalojar esas chozas en mal estado, que se han convertido en un estorbo para el progreso y la evolución de sus habitantes, y a su vez, los dueños recuperen sus locales de los cuales fueron desposeídos injustamente.

SEGUNDA. Que se abrogue tal decreto, y que los contratos que se encuentran "protegidos" por éste, sean regulados por el Código Civil y por el de Procedimientos Civiles, ya que son disposiciones más recientes.

TERCERA. Que el gobierno proporcione más crédito a las clases débiles para adquirir viviendas, y un crédito muy especial a aquellos que han vivido en habitaciones regidas, por el decreto, con el propósito de que tengan más facilidades para obtener una propia.

CUARTA. Debe brindarse apoyo y garantía a los inversionistas en bienes raíces, para que de ésta manera, se evite la fuga de capitales y conserven un aliciente en construir y puedan cubrir las exigencias del crecimiento de la población.

QUINTA. Que el Código Adjetivo y el Sustantivo, sean aplicados por las autoridades correspondientes al pie de la letra, esto es, que los jueces y magistrados cumplan con los términos que les marca expresamente esos ordenamientos al momento de acordar para que haya celeridad en el procedimiento, y en lugar de que un juicio dure dos o tres años, éste se resuelva en un año.

SEXTA. Que el gobierno dicte leyes que protejan a las clases necesitadas, por medio de normas prudentes y equitativas, velando también por los intereses del dueño o del inversionista.

SEPTIMA. Que el gobierno cobre a los propietarios un porcentaje proporcional (como pago del predio) a lo que éstos reciben como renta del alquiler de sus inmuebles, y de esta manera protege también la economía del inquilino.

OCTAVA. Finalmente, consideramos urgente que se derogue el artículo - - 2448-D en su segundo párrafo del Código Civil, y en su lugar se exprese o se autorice un incremento en un porcentaje más justo al precio de la renta, toda vez que no es razonable que los caseros tengan que velar y mantener a la clase económicamente débil.

Con esto queremos decir que, el Estado debería de buscar soluciones más -- acordes con la realidad y no dictar medidas unilaterales para salir del paso, -- soslayando la verdadera necesidad que se vive, como lo ha estado haciendo, toda vez que actualmente nuestras autoridades han incrementado el precio del predio y del agua, y como consecuencia inmediata, la inconformidad no se hizo esperar por los arrendadores, dado que éstos ven afectados sus ingresos al no generarles ganancias la renta de sus casas, debido a que tiene que pagar más de lo que reci-- ben algunas veces.

Con estas posibles soluciones se lograría una armonía entre los intereses de la relación arrendador-arrendatario, y se terminaría de una vez por todas con esos abusos cometidos en contra de unos y en contra de los otros.

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

1. Aguilar Carbajal, Leopoldo. Contratos Civiles. Editorial Porrúa, S.A. México 1981.
2. Aragonés Cucala, Manuel y otro. Nociones de Derecho Positivo Mexicano. Editorial Porrúa, S.A. México, 1981.
3. Arce y Cervantes, José y otros. Libro de Cincuentenario del Código Civil. 1a. Edición. U.N.A.M. México, 1978.
4. Arellano García, Carlos. Práctica Forense Civil y Familiar. 5a. Edición Editorial Porrúa, S.A. México, 1985.
5. Bañuelos Sánchez, Froylán. Interpretación de los Contratos y Testamentos. 3a. Edición. Editorial Orlando Cárdenas V. Editor y Distribuidor. Irapuato Guanajuato, 1986.
6. De Buen Lozano, Néstor. La Decadencia del Contrato. 2a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1986.
7. De Pina, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo I. Editorial Porrúa, S.A. México, 1980.
8. Domínguez del Río, Alfredo. El Contrato de Arrendamiento y su Proyección en Juicio. Editorial Porrúa, S.A. México, 1978.
9. Floresgómez González, Fernando y otro. Introducción al Estudio del Derecho y Derecho Civil. Editorial Porrúa, S.A. México, 1984.
10. Galindo Garfias, Ignacio. Derecho Civil. Editorial Porrúa, S.A. México, S.A. México, 1976.
11. Galindo Garfias, Ignacio y otros. Un Siglo de Derecho Civil Mexicano (Memoria del Segundo Coloquio Nacional del Derecho Civil) 1a. Edición. U.N.A.M. México, 1985.

12. García Maynez, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho. 11a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1980.
13. García Téllez, Ignacio. Motivos, Colaboración y Concordancia del Nuevo Código Civil Mexicano. Editorial Porrúa, S.A. México 1965.
14. García, Trinidad. Apuntes de Introducción al Estudio del Derecho. 25a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1978.
15. González, Juan Antonio. Elementos de Derecho Civil. Editorial Trillas. México, 1987.
16. González, María del Refugio. Estudio Sobre la Historia del Derecho Civil Mexicano Durante el Siglo XIX. U.N.A.M. México, 1981.
17. González, María del Refugio y otros. Introducción al Derecho Mexicano. Tomo I. U.N.A.M. México, 1983.
18. Gutiérrez Aragón, Raquel y otro. Esquema Fundamental del Derecho Mexicano. 3a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1976.
19. Lozano Noriega, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos. Editorial Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. México, 1982.
20. Magallón Ibarra, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil. Tomo I. Editorial Porrúa, S.A. México, 1988.
21. Moto Salazar, Efraín. Elementos de Derecho. 32a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1986.
22. Muñoz, Luis. Derecho Civil Mexicano. Cárdenas Editor y Distribuidor. Tomo III. México, 1971.
23. Muñoz, Luis. Teoría General del Contrato. 1a. Edición. Cárdenas Editor y Distribuidor. México, 1973.

24. Ortiz Urquidí, Raúl. Derecho Civil. Editorial Porrúa, S.A. México 1977.
25. Quintanilla García, Miguel Angel. Derecho de las Obligaciones.
2a. Edición. Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor. México 1981.
26. Rojina Villegas, Rafael. Tomo IV. Compendio de Derecho Civil.
Contratos. 13a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1981.
27. Sánchez medal, Ramón. De los Contratos. 9a. Edición. Editorial Porrúa,
S.A. México, 1988.
28. Soto Alvarez, Clemente. Prontuario de Introducción al Estudio del Derecho
y Nociones de Derecho Civil. 2a. Edición. Editorial Limusa. México 1982.
29. Soto Pérez, Ricardo. Nociones de Derecho Positivo Mexicano.
Editorial Esfinge. México, 1980.
30. Treviño García, Ricardo. Contratos Civiles y sus Generalidades.
Tomo I. 4a. Edición. Editorial Font, S.A. Guadalajara, Jalisco, 1982.
31. Treviño García, Ricardo. Contratos Civiles y sus Generalidades
Tomo II. 4a. Edición. Editorial Font, S.A. Guadalajara Jalisco 1982.
32. Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. 1a. Edición.
Editorial Porrúa, S.A. México 1982.

TESIS CONSULTADAS:

1. Amezcua Solano, Abelardo. El Abuso del Derecho como Fuente de las
Obligaciones. México, D.F. 1983.
2. Arreola Barrera, Salvador. Análisis del Contrato de Arrendamiento Según
del 7 de Febrero de 1985. San Juan de Aragón. México 1987.

3. Cuevas Gurrutia, Ligia. La Función Eminentemente Social del Arrendamiento. México, 1961.
4. Ramos González, Alvaro. Análisis de las REformas del 7 de febrero de 1985 Relacionadas con el Arrendamiento de Casa Habitación. México, 1987.
5. Juan Ortíz, Raúl. Análisis Lógico Jurídico del Decreto de 1948 que Prorroga los Contratos de Arrendamiento. México, 1986.

LEGISLACIONES CONSULTADAS:

1. Código Civil para el Distrito Federal. México 1989.
2. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, México, 1989.
3. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. México 1989.