



80
207
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

ANALISIS DEL ARTICULO 151 FRACCION II,
INCISO D) DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO

T E S I S

Que para obtener el Título de:

LICENCIADO EN DERECHO

P r e s e n t a

PABLO BAEZA BARAJAS

CIUDAD UNIVERSITARIA 1991

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

	Pág.
2.2.2.1.- El Error	55
2.2.2.2.- El Dolo	57
2.2.2.3.- La Violencia	58
2.2.3.- Licitud en el Objeto Motivo o Fin	59
2.2.4.- La Forma	60
3.- Clasificación de los Contratos	62
CAPITULO III	
EL ARRENDAMIENTO	
1.- Concepto	68
2.- Las partes en el Contrato de Arrendamiento	69
3.- Temporalidad en el Arrendamiento	70
4.- Precio en el Arrendamiento	71
5.- Obligaciones derivadas del Contrato de Arrendamiento.- A) Obligaciones para el Arrendador; B) Obligaciones del Arren- datario.	72
6.- Lugar que ocupa el Contrato de Arrendamiento en la Clasifi- cación del Contrato.	77
CAPITULO IV	
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO HABITACIONAL EN MATERIA LABORAL	
1.- Concepto	83
2.- Elementos de este tipo de Contrato.- a) Relación de Trabajo;	

	Pág.
b) Acuerdo de voluntades; c) Trabajador; d) Patrón;	
e) Obligaciones de dar.	84
3.- Clasificación del Contrato de Arrendamiento Habitacional en Materia Laboral; según la clasificación del Contrato.	95
CAPITULO V	
1.- ACCIONES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CIVIL	
a) Terminación de Contrato; b) Rescisión de Contrato; c) Cumplimiento forzoso de la obligación; d) Otorgamiento y Firma del Contrato; e) Pago de Daños y Perjuicios; f) Desahucio; g) Derecho del Tanto; h) Derecho de Preferencia; i) Novación.	106
2.- Diferencia del Arrendamiento Habitacional en Materia Laboral y el Arrendamiento en Materia Civil, en razón del Análisis del Artículo 151 fracción II inciso d) de la Ley Federal del Trabajo.	121
CONCLUSIONES	141
BIBLIOGRAFIA	150

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

El motivo de la realización del presente trabajo, es con la finalidad de verificar la función del arrendamiento habitacional para los trabajadores previsto por el artículo 151 en su fracción II, e inciso d); y en su caso determinar, si la norma en comento se ajusta a las pretensiones del Derecho Laboral, en cuanto a mejorar las condiciones de vida del hombre que de alguna manera presta sus servicios personales a otro, a cambio de un salario determinado.

Lo anterior en virtud de que la Ley Federal del Trabajo contiene entre otras cosas las condiciones mínimas que garantizan al trabajador un nivel económico y decoroso para él y su familia, como lo establece el artículo 3o. de la referida Ley.

En consecuencia de lo anterior, nos avocamos primeramente a hacer un breve estudio de los motivos que de alguna manera dieron origen o contribuyeron al surgimiento del Derecho del Trabajo, mismo que surge de la historia misma de la evolución de nuestro país; específicamente la Guerra de Independencia de 1910, las ideas que se gestaron durante este movimiento, hasta la Revolución de 1910, en la cual se determinó el cauce que debía seguir el Derecho del Trabajo que conocemos hoy.

Después de conocer en forma breve las causas que dieron origen al Derecho del Trabajo, y en virtud del Tema que nos ocupa, que es el arrendamiento habitacional para los trabajadores previsto en el artículo 151, --

fracción II, inciso d), de la Ley Federal del Trabajo y en virtud de que en dicho artículo se contiene al arrendamiento, que implica necesariamente un contrato, el "Contrato de Arrendamiento", que es un contrato previsto por el Código Civil vigente para el Distrito Federal en Materia Común, y para toda la República en Materia del Orden Federal, también en forma breve, estudiamos los contratos en general, sus elementos y su clasificación, a fin de determinar en razón de esto al contrato de arrendamiento previsto por la Ley Civil; a la vez que en seguida tratamos lo relativo al arrendamiento como una de las especies de los contratos; y específicamente el contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación; de donde se desprenden los derechos y obligaciones para las partes que en dicho acto jurídico; a la vez que se determina que tipo de contrato es, y la clasificación que ocupa dentro de la clasificación general de los contratos.

Posteriormente ya estudiado el contrato general y el de arrendamiento, nos avocamos a estudiar el tipo de contrato de arrendamiento que pretende el artículo 151, fracción II, inciso d) de la Ley Federal del Trabajo; toda vez que en el referido precepto establece derechos y obligaciones de las partes que en él intervienen, esto es el "patrón" y "el trabajador" de donde se determina que con motivo de la naturaleza misma de la Ley Laboral, dicho contrato reviste especiales características, como son el precio por el arrendamiento, el tiempo por el cual se debe celebrar el contrato de referencia; así como el concepto que en un caso dado podría aplicarse a este tipo de contrato.

Ya que estudiamos el contrato de arrendamiento en materia civil, y el contrato de arrendamiento en materia laboral, tratamos de establecer las diferencias que existen entre ambos, diferencias que son de gran importancia; pues a nuestro criterio, no benefician y si afectan al trabajador, a su economía, y por ende a su familia; pues como se verá en la clasificación de este contrato, el laboral se trata de un contrato de adhesión, por surgir de una relación de trabajo, o de un contrato de trabajo, y que se aplica el principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal; este tipo de contrato termina al concluir el contrato de trabajo, o la relación de trabajo.

De ahí que pretendemos determinar si es benéfico el planteamiento establecido en la norma laboral que prevé el arrendamiento habitacional para los trabajadores, o si le es perjudicial, y en su caso que alternativas serían aplicables al caso, en virtud de tomarse como referencia las normas establecidas para el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación en los artículos 2448 y demás relativos del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

C A P I T U L O I

EL ARRENDAMIENTO HABITACIONAL PARA LOS TRABAJADORES

1.- Generalidades.

El Derecho del Trabajo, es una Institución que ha surgido de la necesidad de regular las relaciones entre el Capital y el Trabajo, ya que son estas dos fuerzas antagónicas que históricamente nunca han podido -- equilibrarse dentro de un marco de justicia y equidad.

Nuestro país al igual que otros, ha tenido que emerger de las sombras para poder ver la claridad de la luz, pues ha sido la clase poderosa (capital), la que ha ostentado la riqueza y es por tanto la única que puede disfrutar y gozar de los beneficios generados en base al trabajo - de otros, los oprimidos.

En México el derecho de los trabajadores, ha costado un sín número de vidas, además de las vejaciones y humillaciones a que ha sido sometida la clase trabajadora, pues bien es sabido que a partir de la etapa de la conquista, los naturales sólo recibieron migajas y en ocasiones, ni - migajas, sufriendo y padeciendo crudamente en su territorio los más infames y humillantes tratos; cabe señalar que en la época colonial, se distinguían tres clases sociales que eran la española o de primera clase, - la de los indios y las castas, estos últimos, que eran los de inferior - clase, al respecto señala el Obispo ABAD Y QUEIPO que los "Indios y cas-

tas se ocupaban de los servicios domésticos, en los trabajos de la agricultura y en los ministerios ordinarios del comercio y de las artes y -- oficios. Es decir que son criados, sirvientes o jornaleros de la primera clase." (1) En aquel tiempo para los habitantes de primera clase -española- la ley les asegura y protege su vida, su honor, su hacienda y sus riquezas, y en cambio para los indios y castas, no existe la ley, pues -- no tienen bienes, ni honor ni nada; y si acaso la ley, será sólo para -- aplicarles los castigos en ella consignados.

Con posterioridad y al ver que el poder político y económico residía en sólo una clase, la española, surgen levantamientos con el sólo -- propósito de detentar el poder; siendo los criollos -descendientes de españoles y naturales de América- quienes pretenden llegar a la esfera del poder político sobre todo, surgiendo entonces, el movimiento de independencia del año de 1810, abanderando entre otras causas, la abolición de la esclavitud, y el reparto de tierras o su devolución a sus legítimos -- dueños, esto es a los naturales que fueron despojados de ellas. Así el -- cura Don Miguel Hidalgo y Costilla promulga los siguientes Decretos: -- "Don Miguel Hidalgo y Costilla, Generalísimo de América, etc. Por el pre sente mando a los jueces y justicias del distrito de esta capital, que -- inmediatamente procedan a la recaudación de las rentas vencidas hasta el día, por los arrendamientos de las tierras pertenecientes a las comunida

(1) Murte Alvaro. Lecturas Universitarias Nº 12, México en el Siglo XIX, Ed. UNAM, México, 1984, Pág. 61, 4ª Edición.

des de los naturales, para que entregándolas en la Caja Nacional se entreguen a los referidos naturales las tierras para su cultivo, sin que para lo sucesivo puedan arrendarse, pues es mi voluntad que su goce sea únicamente de los naturales en sus respectivos pueblos."; asimismo en su mandato de 6 de diciembre de 1810, establece entre otras cosas lo siguiente:

1º. Que todos los dueños de esclavos deberán darles la libertad, dentro del término de diez días, so pena de muerte la que se les aplicará -- por transgresión a este artículo.

2º. Que cese para lo sucesivo la contribución de tributos, respecto de las castas que lo pagaban y toda exacción que a los indios se les exijan." (2)

Posteriormente el 14 de septiembre de 1813, Don José María Morelos y Pavón, publica el documento que contiene los "Sentimientos de la nación", de cuyos puntos, se destacan los siguientes:

9º Que los empleos los obtengan sólo los americanos.

10º Que no se admitan extranjeros, si no son artesanos capaces de instruir y libres de toda sospecha.

12º Que como la buena ley es superior a todo hombre, las que dicte -- nuestro Congreso deben ser tales que obliguen a constancia y patriotismo.

(2) Matute Alvaro, Lecturas Universitarias, Op. Cit. P.P. 78 y 79.

moderen la opulencia y la indigencia, y de tal suerte se aumente el jornal del pobre, que mejore sus costumbres, aleje la ignorancia, la rapiña y el hurto.

15º Que la esclavitud se proscriba para siempre, y lo mismo la distinción de castas, quedando todos iguales, y sólo distinguirá a un americano de otro, el vicio y la virtud.

También con la consumación de la Independencia, y la proclamación del Plan de Iguala por Agustín de Iturbide, en materia de trabajo, se indicó que:

12.- Todos los habitantes de él, sin otra distinción que su mérito y virtudes, son ciudadanos idóneos para optar cualquier empleo.

13.- Sus personas y propiedades serán respetadas y protegidas.

Sin embargo y aún con las ideas y decretos expuestos por los pensadores de aquella época de la Lucha por la Independencia, hasta antes de la Revolución de 1910, las condiciones de trabajo tanto de obreros como de campesinos, no sólo no mejoraron, sino que además empeoraron, pues aquellos seguían muriéndose de hambre, pues los salarios de la época, eran tan reducidos, que no alcanzaban para sostener las más elementales necesidades de una familia, además que los horarios de trabajo, eran bastantes largos y agotadores, a tal grado, que el archiduque Maximiliano de Habsburgo, convencido de que el progreso de la nación no podía fundarse en la explota --

ción del hombre, expidió una legislación con el objeto de dar protección a la clase trabajadora, y especialmente al campesino, conteniendo entre otras las siguientes medidas: prohibición de los trabajos gratuitos y forzados, que nadie podía obligar sus servicios sino temporalmente, y ordenó que los padres o tutores, debían autorizar el trabajo de los menores, y en primero de noviembre de 1865, expide la Ley del Trabajo del Imperio, en la cual se destaca la libertad de los campesinos de separarse en cualquier tiempo de la finca a la que prestaban sus servicios, jornada de trabajo de sol a sol con dos horas intermedias de reposo, descanso hebdomadario, pago de salario en efectivo, reglamentación de las deudas de los campesinos, supresión de cárceles privadas y castigos corporales, escuelas en las haciendas donde habitaran veinte o más familias, inspección del trabajo y sanciones pecunarias para el caso de violación de estas normas.

Sin embargo en el inter que va de la proclamación de la Independencia de México, y la Revolución de 1910, la nación mexicana, se vio envuelta en una serie de movimientos armados, no sólo a nivel interno, sino de invasiones por países extranjeros, y en consecuencia la estabilidad económica, política y social, estaba lejos de serlo sobre todo para la clase obrera y campesina, pues al parecer a éstas, no había alcanzado los beneficios que debían de haber resultado de aquel movimiento de Independencia realizado en 1810, pues eran los más desprotegidos, lo cual se hizo más patente durante la época del porfiriato, ya que durante este régimen, lo que menos importaba era la condición del trabajador en cuanto a su salud-

y mucho menos su vida, lo importante para la clase dominante, era el rendimiento de lo más por lo menos.

La historia ha registrado dos hechos que además de influir en la revolución de 1910, influirían de alguna forma en las normas que habrían de regir en el Derecho del Trabajo, que son las huelgas de Cananea en Sonora, la de Río Blanco en Veracruz, que fue en donde el régimen porfirista se ensañó cruelmente con la clase trabajadora, pues por sólo exigir sus derechos, fueron bárbaramente masacrados, tanto hombres, mujeres, ancianos y niños; "Uno de los dirigentes acudió al jefe de la policía en demanda de armas para que los mineros pudieran protegerse; pero fue bárbaramente golpeado por éste, quien puso todas sus fuerzas al servicio de la compañía" (3) "tal es el destino que el zar de México tiene asignado a los obreros que se atreven a pedir una parte mayor del producto de su trabajo. Queda todavía por decir lo siguiente: el coronel Greene se negó a --- acceder a la petición obrera de aumento de salarios, basado en una buena excusa: -El presidente Díaz- dijo Greene-, me ha ordenado que no aumente los salarios y yo no me atrevo a desobedecerlo." (4)

Entre los derechos exigidos, destacan: estabilidad de horario, igualdad de condiciones de trabajo con respecto a trabajadores extranjeros, ya que estos últimos, además de tener inmejorables condiciones de trabajo, percibían un sueldo doble en relación al que percibía un trabajador mexicano.

(3) Contreras Mario-Jesús Tanayo, Lecturas Universitarias Nº 22, México, Ed. UNAM, 1984, P. 127, 4ª Edición.

(4) *Ibidem*, P. 130.

En vistas de tales circunstancias, surgen ideales que habrían de abanderar el movimiento revolucionario del 20 de noviembre de 1910, ya que el 1º de julio de 1906, el Partido Liberal Mexicano cuyo presidente era Ricardo Flores Magón, da a conocer su programa y manifiesto a la nación, destacándose en materia de trabajo el establecimiento de un horario, reglamentación de trabajos especiales y del trabajo a destajo, prohibición del empleo a menores de 14 años, medidas de higiene en fábricas, minas y talleres, obligación de dar alojamiento higiénico a los trabajadores, pago de indemnización por accidente de trabajo, nulidad de deudas contraídas por los jornaleros del campo para con los amos, pago en efectivo del salario, prohibición de descuentos y multas a los trabajadores, pago puntual del salario, supresión de tiendas de raya, el empleo del menor número de extranjeros, el pago igual a extranjeros que a mexicanos y finalmente el descanso semanal obligatorio.

Una vez concluida la Revolución de 1910 en diciembre de 1914, en la Ciudad de Querétaro se establece el Congreso Constituyente teniendo como resultado la promulgación de la actual Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que consagra las normas protectoras de las garantías individuales y sociales en favor de la clase trabajadora. Al efecto señala el maestro José Dávalos "El Derecho del Trabajo quiso ser el mensajero y el heraldo de un mundo nuevo, en el cual el trabajador sería -- elevado a la categoría de persona, no para quedar registrado con ese título en una fórmula legal, sino para vivir como persona en la realidad -

de la vida social." (5)

Finalmente, al abandonar el poder el 15 de julio de 1914 el General Victoriano Huerta, se inicia prácticamente la creación del Derecho del Trabajo, ya que en diversos Estados de la República, se empiezan a crear decretos tendientes a mejorar la condición de vida de los trabajadores mexicanos, y así los Estados que inician dicha labor son Aguascalientes, en donde el 9 de agosto de 1914, se redujo la jornada de trabajo a nueve horas, se impuso el descanso semanal y se prohibió la reducción del salario; en San Luis Potosí se decreta la fijación de los salarios mínimos, al igual que en Tabasco y en este último Estado se redujeron a ocho horas la jornada de trabajo, se cancelan las deudas de los campesinos; en Jalisco se decreta la jornada de trabajo, descanso semanal obligatorio y vacaciones; y finalmente en el Estado de Veracruz, se decreta la primera Ley del Trabajo, que contempla entre otras cosas las siguientes disposiciones: jornada de trabajo de nueve horas, prohibición de contratación de menores de nueve años, salario mínimo en el campo y en la ciudad, protección del salario, reglamentación del trabajo a destajo, aceptación de la teoría del riesgo profesional y la creación de las Juntas de Conciliación y Arbitraje.

Como se ve el desarrollo histórico de nuestro Derecho del Trabajo -

(5) Dávalos José, Derecho del Trabajo, Tomo I, Ed. Porrúa S.A., México 1965, Pág. 85.

ha sido largo, duro y penoso, y su dinámica a la fecha no termina, pues día a día y año con año, se sigue tratando de regular y equilibrar esas fuerzas que son la fuerza de trabajo y el capital, pues a la fecha, no se ha obtenido el máximo de logros laborales para que el trabajador y su familia tengan una vida decorosa y digna.

2.- Antecedentes Constitucionales.

Una vez hecha la narración histórica de los antecedentes que dieron motivo a la creación del Derecho del Trabajo, y por ende a la Ley Federal del Trabajo, y siendo la intención del presente trabajo, abordar la cuestión habitacional para los trabajadores dentro del Derecho del Trabajo, y específicamente el Arrendamiento de casa habitación para los trabajadores, es necesario, destacar su origen dentro de los antecedentes Constitucionales, pues como ya antes se dijo, el derecho de la habitación para los trabajadores, se elevó a un rango constitucional.

Es fácil imaginar que si las condiciones de vida de la clase trabajadora del pueblo mexicano eran infrahumanas, al grado de que imperaban además del poder despótico de sus gobernantes, el hambre, la miseria y la ignorancia, el trabajador carecía de un lugar decoroso para vivir, -- pues como lo dijera el gran caudillo del sur Emiliano Zapata, que sólo eran dueños del suelo que pisaban, por lo que puede decirse que los trabajadores de aquella época, vivían en ambientes de insalubridad, promi-

cuidad, y carentes de higiene, por lo que algunas personas del poder con un sentimiento más humano dispusieron que tales condiciones debían ser mejoradas y así el archiduque Maximiliano de Habsburgo, quien al parecer es el primero en abordar el problema de la habitación para los trabajadores, aunque considera únicamente al del campo, dichas medidas las establece el 1º de noviembre de 1865, al expedir la Ley sobre Trabajo "Esta ley que trató en particular de los trabajadores del campo al servicio de las haciendas. Dicha ley obligaba a proveerlos de habitación y agua e imponía el deber de crear escuelas, siempre y cuando hubiera en las haciendas veinte niños en edad escolar por lo menos" (6). No obstante dicha disposición, el régimen imperialista que en aquel entonces quiso implantarse no duró mucho y en consecuencia, las medidas adoptadas en materia de habitación para los trabajadores de las haciendas, no fueron llevadas a cabo.

Es hasta el 1º de julio de 1906, cuando por virtud de los serios problemas que aquejaban al país en todos los aspectos, el Partido Liberal, presidido por Ricardo Flores Magón, publicó su programa y manifiesto a la nación, en el cual se analiza la situación del país, las condiciones de los obreros y campesinos, proponiendo reformas de fondo a los programas políticos, agrarios y del trabajo, conteniendo dicho documento principios e instituciones que fueron consagrados en la declaración de -

(6) De Buen L. Néstor, Derecho del Trabajo, Tomo II, Ed. Porrúa, 1984, México, Pág. 246.

derechos sociales de la Constitución de 1917, previendo en materia habitacional lo siguiente:

26.- Obligar a los patrones o propietarios rurales a dar alojamiento higiénico a los trabajadores, cuando la naturaleza del trabajo de éstos exija que reciban albergue de dichos patrones o propietarios.

30.- Indemnizar a los arrendatarios de sus propiedades por las mejoras que dejen en ellas.

Años posteriores, en Querétaro y ya consumado el movimiento revolucionario de 1910, en el Congreso Constituyente, se retoma el problema de la habitación para los trabajadores, elevando este derecho a un rango -- constitucional, quedando asentado en el artículo 123 fracción XII de la Carta Magna, es de señalarse que existen antecedentes previos a la disposición consagrada en dicho ordenamiento y se destacan los que siguen:

Decreto que libera las deudas de los trabajadores del campo expedido por Maximiliano el 1º de noviembre de 1865, que establece que deberá darse a los trabajadores de las fincas agua y habitación.

Laudo presidencial dictado por Porfirio Díaz para resolver los problemas laborales de Puebla y Tlaxcala de fecha 4 de enero de 1887, que -- contenía en su artículo 4, fracción V lo siguiente:

Artículo 4.- Ofrecen los industriales al señor presidente de la República ocuparse desde luego en estudiar los reglamentos de las fábricas --

cas, para introducir las reformas y modificaciones que estimen convenientes. Tanto para garantizar los intereses y la buena marcha de sus establecimientos, como para mejorar hasta donde sea posible la situación de los obreros, especialmente, introducirán las medidas siguientes:

V.- Cuando un obrero sea separado de una fábrica por causa que no constituya delito o falta de las que contengan las leyes o están previstas en los reglamentos de las fábricas, tendrán un plazo de ocho días para desocupar la casa que esté ocupando, contando ese plazo desde que le paguen su raya. Cuando su separación se verifique por causa que amerite castigo impuesto por la ley, o porque en los registros de los obreros -- que se acostumbran a las entradas y salidas de las fábricas se descubra que lleven armas o cerillos, o que cometa otra de las infracciones que motivan esos registros, deberán desocupar la casa en el mismo día en que se le pague su raya.

Programa del Partido Liberal Mexicano, fechado en la ciudad de San Luis Missouri, E.U.A., el 1º de julio de 1906, estableciendo en el punto número 26 lo siguiente:

Punto 26.- Obligar a los patronos o propietarios rurales a dar alojamiento a los trabajadores cuando la naturaleza del trabajo de éstos -- exija que reciban albergue de dichos patronos o propietarios.

Finalmente la promulgación del artículo 123, que establece en su -- fracción XII, el derecho a la habitación de los trabajadores, y en donde

se le da un carácter inminentemente Constitucional, pues es uno de los más importantes artículos de los que consagran las garantías individuales y sociales de aquella ley.

Hasta antes de 1972, el artículo constitucional de referencia consignaba lo siguiente:

Artículo 123.- El Congreso de la Unión, sin contravenir a las bases siguientes deberá expedir leyes sobre el trabajo, las cuales regirán A.- Entre obreros y jornaleros, empleados domésticos, artesanos y de una manera general, todo tipo de trabajo:

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

Como se ve en este artículo, ya se consagra como un derecho el de la habitación, además establece las condiciones de las mismas, a la vez que preve, que por el uso de las mismas el patrón podrá cobrar o no una renta, misma que de antemano está limitada, ya que no podrá cobrar más -

que el medio por ciento del valor catastral de la finca. "Nuestra revolución se consolidó jurídicamente en el Congreso Constituyente que se reunió en la ciudad de Querétaro el 1º de diciembre de 1916. Esta asamblea expidió el nuevo código político-social que contiene los ideales inspiradores de nuestro movimiento libertario, iniciado el año de 1910 y que -- sustituye por ende la vieja Constitución de 1857." (7)

3.- Antecedentes Legales.

Una vez analizados los antecedentes históricos del Derecho del Trabajo, y el antecedente Constitucional del Derecho a la Habitación de los trabajadores, haremos mención a los antecedentes que dieron origen al Derecho Habitacional dentro de la legislación laboral.

Durante el Congreso Constituyente instaurado en la Ciudad de Querétaro en 1916, se trató el problema del Derecho del Trabajo, quedando este instituido en el artículo 123 de la Carta Magna, en donde destaca el pensamiento de el Diputado Heriberto Jara y el Diputado Dionisio Zavala, indicando el primero, que el motivo por el cual el trabajador debía trabajar un horario máximo de ocho horas, era entre otras cosas para que tuviera oportunidad de satisfacer las más elementales necesidades, ya que-

(7) Trueba Urbina, Alberto. El Nuevo Artículo 123, Ed. Porrúa, S.A. México, 1962, Pág. 35.

decía que los que se oponían a dicha proposición "quieren sencillamente dejarlo a merced de aquellos que quieren sacrificarlo en los talleres, - en las fábricas, en las minas, durante doce, catorce o dieciseis horas, - sin dejar tiempo para descansar, sin dejar tiempo ni para atender las -- más imperiosas necesidades de su familia", (8) y por su parte el segundo, señalaba que los obreros desde 1910 a la fecha de instauración del Congreso Constituyente, son los que han hecho la revolución y que por lo -- tanto es el momento de que se haga justicia a la clase obrera.

Así el Congreso Constituyente de 1916 "con clara visión del futuro-adelántandose a otras constituciones, establecieron en la nuestra las garantías sociales, incluyeron en la fracción XII del artículo 123 de nuestra Constitución, la obligación patronal de proporcionar casas a sus trabajadores por las que podrían cobrar, obligación limitada en el interior de las poblaciones a las empresas de más de cien trabajadores." (9)

La primera Ley Federal del Trabajo de 1931, reglamentaria del artículo 123, cuya inspiración fuera del Diputado Lombardo Toledano, recoge íntegra la disposición contenida en dicha norma en su artículo 111, fracción III, al señalar:

Artículo 111.- Son obligaciones de los patrones:

- (8) Trueba Urbina, Alberto, Op. Cit. Pág. 46.
 (9) Memorias del Senado, Senado de la República Mexicana, XLVIII Legislatura, 1970, 1973, Pág. 665.

III.- Proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, por las que podrán cobrar rentas que no excederán del medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas. Si las negociaciones están situadas dentro de las poblaciones y ocuparán un número mayor de cien, los patrones deberán cumplir con la obligación que les impone esta fracción.

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

Durante la administración del General Manuel Avila Camacho fueron instrumentadas algunas disposiciones relativas a la vivienda creándose así el Comité Intersecretarial de la Habitación para los trabajadores, publicado el 19 de noviembre de 1941 en el Diario Oficial de la Federación, y que contiene en materia de habitación para los trabajadores las siguientes disposiciones:

PRIMERO.- Se crea el Comité Intersecretarial de la Habitación para los Trabajadores, el cual tendrá por objeto coordinar las funciones de las diversas dependencias oficiales, tendientes a resolver el problema de la vivienda obrera.

CUARTO.- El Comité Intersecretarial estudiará y resolverá los pro -

blemas del urbanismo y de la habitación, tomando en cuenta las necesidades de los trabajadores y sus familias, haciéndolo en forma integral, estudiando la ubicación, provisión de agua, drenaje, dotación de energía - y todos los problemas relacionados con la habitación popular, tales como orientación, ventilación, iluminación, materiales de construcción susceptibles de ser utilizados en las diversas localidades, etc.

QUINTO.- Los fines del Comité Intersecretarial son:

a) Construir colonias para trabajadores con casas agrupadas o aisladas, para rentar o vender a plazos;

b) Promover el mejoramiento de las zonas habitadas por trabajadores;

c) De manera especial se tendrá en cuenta al formarse las colonias de los trabajadores, hacer reservas amplias para vías de comunicación, - para obras sociales como: jardines de niños, escuelas primarias, bibliotecas, clínicas, casas hogares, campos de deportes, salones para espectáculos y conferencias, locales para cooperativas y sindicatos;

d) Determinará las superficies que deban adquirirse para la construcción de las colonias, con anotación de su valor catastral;

e) Presentará los proyectos para que la autoridad respectiva haga la reserva de las zonas en que se vayan a desarrollar los trabajos;

f) Levantará los planos necesarios a la urbanización de las zonas y la construcción de habitación para trabajadores.

SEXTO.- La Comisión Nacional de la Habitación cooperará con el Comité Intersecretarial en los siguientes aspectos:

a) Formulará estudios y proyectos de las obras relacionadas con -- las colonias para trabajadores, atendiendo a las necesidades de higiene y comodidad, así como a las costumbres y condiciones climáticas de cada región y de los materiales de construcción más convenientes.

b) Estudiando la mejor manera de eliminar las malas condiciones de habitabilidad de los tugurios, sin desatender, por ningún motivo, todas las necesidades esenciales para la vida social e higiénica del trabajador.

c) De los demás asuntos que el Comité Intersecretarial considere necesario consultarle para la mejor realización de sus obras o programas de trabajo.

También durante la administración del General Manuel Avila Camacho, se reglamenta la fracción III del artículo 111 de la Ley Federal del Trabajo, primero para las empresas de jurisdicción federal el 9 de noviembre de 1941 y posteriormente, el 24 de febrero de 1942, se expide el reglamento del artículo 111, fracción III, para las empresas de jurisdicción local, ambos reglamentos contienen en esencia lo mismo; y se desta-

can las siguientes:

1.- Determinan la jurisdicción en que habrían de observarse dichas disposiciones.

2.- Los proyectos y especificaciones de construcción, ampliación y modificación de la habitación, serán bajo la supervisión de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, quien a su vez es competente para conocer de los problemas habitacionales.

3.- Se establece una clasificación en cuanto a los trabajadores, -- quedando como sigue trabajadores permanentes, periódicos, temporales y ambulantes.

4.- También se clasifica el tipo de habitación, quedando como si -- que: unitarias, semicolectivas familiares, semicolectivas individuales y colectivas, con diferentes características cada una de estas clasificaciones, en cuanto al número de piezas de que debe constar cada una de ellas y en cuanto al uso común o individual de dichas piezas o lugares -- de uso común.

5.- Establece que trabajadores en cuanto a su clasificación deberán ocupar tal o cual tipo de vivienda. Y como deberán usarlas en el caso de que tengan o no familia o personas que dependan económicamente del trabajador.

6.- Establece la obligación de los patrones, en cuanto a mantener --

en buen estado o condiciones de habitabilidad las viviendas y hacer en su caso las reparaciones necesarias.

7.- También se establece que el patrón a fin de cumplimentar las -- disposiciones del reglamento en mención, podrán arrendar viviendas para en su caso dotar de ellas a sus trabajadores. En este caso se aclara que el subarriendo, no podrá tener efectos lucrativos.

8.- Asimismo establece las sanciones correspondientes para el caso de contravención por el sector empresarial al reglamento de la disposición contenida en el artículo 111, fracción III de la Ley Federal del -- Trabajo. Multas que se imponen a los empresarios, ya sea por no cumplir con la obligación de dotar de habitación cómoda e higiénica a los trabajadores a su cargo, ya por no construirlas de acuerdo a los lineamientos señalados por dicho reglamento o bien por no mantenerlas en buen estado.

Sin embargo, la clase patronal objetó por vía de Amparo el reglamento expedido por el General Manuel Avila Camacho, ya que decían que era -- inconstitucional dicha disposición, ya que el Presidente de la República, no estaba facultado para reglamentar lo ya reglamentado, motivo por el cual se les concedió la protección de la Justicia Federal.

El 31 de diciembre de 1956 se publicó en el Diario Oficial de la Fe -- deración una reforma a la fracción III del Artículo 111 de la Ley Fede -- ral del Trabajo, facultando al Ejecutivo Federal, así como a los ejecuti -- vos locales a crear un reglamento para que los patrones cumplieran con --

sus obligaciones habitacionales, sin el mayor resultado posible.

Como se ve el Derecho a la Habitación, como todos los logros obtenidos para la clase trabajadora, han tenido que pasar por un largo proceso para su posible aceptación, ya que como se ha visto el sector patronal a toda costa cuida de su dinero, sin derramar una sola gota de beneficio - en pro de la clase trabajadora; de ahí, que al crearse el Comité Intersindical, realmente, es una labor que está asumiendo el mismo estado, - sin la intervención ni del sector obrero, ni del patronal. De donde el maestro José Dávalos señala que "las prestaciones en materia de vivienda no fueron otra cosa que dádivas empresariales, las cuales en determinados casos funcionaron con alto grado de eficacia; por otro lado el sector empresarial nunca dejó de argumentar que no podía soportar la carga de la obligación habitacional, y que era más válido reinvertir sus ganancias en las mismas empresas buscando crear nuevas fuentes de empleo." (10) Otros patrones decían que no era posible seguir construyendo más viviendas, cada que ampliaran la contratación de nuevo personal.

Pocas son las empresas que han establecido dentro del Contrato Colectivo de Trabajo que la rigen la cuestión habitacional, como una prestación para los trabajadores, misma que inclusive integran como parte -- del salario del trabajador observando lo dispuesto por el artículo 84 de

(10) Dávalos José, Derecho del Trabajo, Tomo I, Ed. Porrúa, S.A., Pág. 269, México, 1935..

la Ley Federal del Trabajo que al efecto señala "El salario se integra con los pagos hechos en efectivo por cuota diaria, gratificaciones, percepciones, habitación, primas, comisiones,..." sobre el particular vamos a transcribir las cláusulas relativas a la habitación para los trabajadores, que establecen el Contrato Colectivo de Trabajo celebrado entre Teléfonos de México S.A. de C.V. y el Sindicato de Telefonistas de la República Mexicana por el año de 1988, y el Contrato Colectivo celebrado por la Compañía de Luz y Fuerza del Centro S.A. (en liquidación) y el Sindicato Mexicano de Electricistas por los años de 1988 a 1990.

Del Contrato Colectivo de Trabajo de los Telefonistas:

Cláusula 104.- La empresa se obliga a dar a cada uno de los trabajadores a su servicio, incluyendo eventuales y jubilados, la cantidad de - \$1,550,00 (Un mil quinientos cincuenta pesos M.N. diarios o sean \$10,850 (Diez mil ochocientos cincuenta pesos 00/100 M.N.) semanarios o la parte proporcional cuando se trate de trabajadores que laboren menos de cinco días a la semana, como ayuda para renta de casa, la cual sólo se considerará como salario para los efectos del párrafo final de la cláusula 107- de este Contrato, en el entendido de que la cantidad de \$1,550.00 (Un -- mil quinientos cincuenta pesos M.N.) diarios o sea \$10,850.00 (Diez mil ochocientos cincuenta pesos M.N.) semanarios, se incrementarán en el mismo porcentaje en que se incremente la cláusula 103.

Por otro lado la cláusula 107 de dicho ordenamiento señala la forma

en que se deberá calcular el salario, indicando que para los trabajadores que tengan salario semanal, este se dividirá entre 7 para obtener el salario diario; y que para los trabajadores a base de sueldo y comisión, se promediará el total designado de los tres últimos meses y se dividirá entre 90, para obtener el salario diario.

Por otro lado la cláusula 175 del mismo contrato señala:

"Cláusula 175.- La empresa cubrirá los gastos de transporte, alojamiento, alimentación y sueldos, durante el tiempo que duren las comisiones que de común acuerdo convengan con el sindicato contratante, cuando la representación o comisiones del mismo tengan que trasladarse a alguna de las dependencias dentro de la República para tratar cuestiones relativas a conflictos que se susciten con motivo de las relaciones obrero patronales."

Del Contrato Colectivo de los Electricistas:

"Cláusula 39.- Definición y Composición del Salario.- De conformidad con el artículo 82 de la Ley Federal del Trabajo, el salario es la retribución que deben pagar las compañías a sus trabajadores, por virtud de este Contrato Colectivo de Trabajo.

De acuerdo con los artículos 84 y 86 de la Ley, el salario de los trabajadores de las Compañías comprende, para quienes las disfruten, las percepciones a que se refieren las siguientes fracciones:

VI.- Casas para Habitación.- La cantidad a que se refiere la cláusula 98 de este contrato."

"Cláusula 40.- Cómputo del Salario.- El cómputo del salario en los diversos casos y condiciones que pueden presentarse, será hecho de conformidad con lo que se establece en las siguientes fracciones:

VI.- Cómputo de Casa Habitación.- La cantidad que por concepto de casa habitación debe considerarse en el salario diario de los trabajadores, es la que se establece en la cláusula 98 de este contrato.

Para los trabajadores que ocupen casas proporcionadas por las compañías y para el efecto de computar el pago de tiempo extraordinario, la compensación por antigüedad, la cuota de jubilación y las indemnizaciones por separación y riesgos de trabajo se tomará en cuenta la cantidad del salario de nómina diario que se establece en el párrafo tercero de la cláusula 98."

"Cláusula 98.- Terrenos y Casas para Habitación.- En las condiciones que establece el Código Sanitario Federal, las Compañías continuarán proporcionando casas para habitación de los trabajadores, en los Departamentos y puntos donde hasta ahora lo han venido haciendo. Entre tanto no dispongan del número suficiente de casas para proporcionarlas, pagarán a los trabajadores de planta y provisionales, tanto de los Departamentos como parte de su salario, el 20% (veinte por ciento) de su salario diario de nómina (incluyendo las percepciones variables) por concepto de renta.

Cuando algún trabajador a quien las Compañías están proporcionando casas habitación, conforme a lo estipulado en esta Cláusula, desee cambiar esta prerrogativa por la del pago del 20% (veinte por ciento) de su salario diario de nómina, que se establece en el párrafo anterior, tal cosa sólo podrá llevarse a cabo previo acuerdo entre las Partes.

A los trabajadores de planta y provisionales que laboran en el Distrito Federal, Pachuca, Cuernavaca y Toluca, las Compañías les pagarán el 20% (veinte por ciento) de su salario diario de nómina (incluyendo las percepciones variables) por concepto de renta.

Los trabajadores ocuparán las casas habitación que proporcionen las Compañías, en cumplimiento de lo que dispone esta Cláusula, siempre y cuando las mismas casas reúnan los requisitos que se especifican en la fracción II de esta misma Cláusula.

Asimismo, los jubilados tendrán derecho al 20% (veinte por ciento) de sus cuotas de jubilación, por concepto de ayuda para renta de casa, excluyendo la cantidad que por este concepto haya sido agregada, la última vez, a tales cuotas de jubilación. Este porcentaje les será aplicado a los trabajadores que vayan a jubilarse, al computar su cuota de jubilación.

4.- El INFONAVIT.

Como se ha venido desarrollando, los patrones tienen la obligación de proporcionar habitación cómoda e higiénica a sus trabajadores, según el mandato Constitucional que se observa en el artículo 123 de la Constitución Política.

A pesar de la obligación prevista en el artículo antes mencionado, y como ya se ha visto, los patrones no han querido cumplir en su totalidad, pues dicen que las empresas no generan lo suficiente a fin de dar cumplimiento a aquella prestación, es por eso que una vez más retomando una posible solución al problema habitacional para los trabajadores, el Ejecutivo de la Nación bajo la Presidencia de Luis Echeverría Álvarez, consideró la necesidad de crear un medio que pudiera satisfacer en forma más amplia, la dotación de habitaciones a los trabajadores, pues el artículo de referencia, ni los reglamentos expedidos con anterioridad a 1972 rindieron el fruto esperado.

Es por eso que tratando de solucionar el problema que se plantea, es reformado el artículo 123 en su fracción XII, publicándose dicha reforma el 14 de febrero de 1972, reforma que consiste básicamente en la creación de un fondo nacional para la vivienda de los trabajadores, al cual tendrían los patrones que aportar determinada cantidad para efectuar de proporcionar habitación a los trabajadores a través de dicho órgano; actualmente el texto del precepto mencionado señala:

Artículo 123.- Toda persona tiene derecho al trabajo digno y socialmente útil; al efecto, se promoverán la creación de empleo y la organización social para el trabajo, conforme a la ley.

El Congreso de la Unión, sin contravenir a las bases siguientes, deberá expedir leyes sobre el trabajo, las cuales regirán:

A.- Entre los obreros, jornaleros, empleados, domésticos, artesanos y de una manera general, todo contrato de trabajo:

XII.- Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias, a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a estos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.

Se considera de utilidad social la expedición de una ley para la creación de un organismo creado por representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los patrones, que administre los recursos del fondo nacional para la vivienda. Dicha ley regulará las formas y procedimientos conforme a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad las habitaciones antes mencionadas.

Como puede observarse, las modificaciones a la norma prevista en el artículo mencionado, son:

- a) La aportación patronal a un fondo nacional para la vivienda.
- b) La creación del fondo nacional para la vivienda.
- c) La expedición de la Ley del Infonavit.

Con posterioridad a la reforma constitucional antes mencionada, surge la creación de la Ley del Instituto Nacional del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, misma que se publica en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1983.

Es de considerarse que si bien es cierto, que ya se creó la Ley del Instituto Nacional del Fondo Nacional para la Vivienda, a fin de dar cumplimiento a lo previsto por el artículo 123 fracción XII de la Carta Magna, también lo es que el problema no ha quedado ahí, pues el problema de la habitación sigue latente.

Es importante señalar que a mejor condición de vida del trabajador, es mejor su rendimiento; considerando que el elemento humano, es uno de los más importantes de la empresa, ya que no obstante la tendencia de los empresarios a adquirir cada vez un mayor número de máquinas para la Industria, "La empresa continúa siendo una colectividad humana, son hombres quienes manejan los instrumentos de producción: hombres, quienes conciben, los organizan y estudian su mejor utilización posible; hombres

también, quienes presiden los destinos del grupo que es la empresa" (11) De ahí que siendo la vivienda una necesidad elemental del ser humano, en la que busca el descanso después de un jornal de trabajo, es justo que - como lo establece el artículo 123 en su fracción XII, que el patrón dote de vivienda a sus trabajadores, lo cual vendría a redundar en el mejoramiento de la producción, señala Luciano Rottin "La falta de vivienda desequilibra el desenvolvimiento de este plan ideal; actualmente no pueden realizarse matrimonios y por ende, no se constituyen nuevos hogares, con las consecuencias resultantes. Porque no hay casas disponibles al alcance de la población que las requiere imperiosamente" (12). Como puede deducirse, la falta de vivienda, resulta un problema que viene a repercutir tanto en la economía de la empresa, como en la del trabajador; lo anterior si consideramos que si el trabajador tiene que desplazarse largas distancias de entre su domicilio a su trabajo y existen faltas o llegadas tarde a su centro de trabajo, habrá falta de producción, o cuando menos desequilibrio en la empresa, y a la vez que en ese caso, el trabajador no devengará el correspondiente salario.

La anterior situación ha ocasionado una serie de estudios, a efecto de evitar la demora en la producción y propiciar el descanso en el traba

- (11) Doctor Andre Gros, Tr., Carlos de la Herrán Matorras, Enciclopedia de la Empresa Moderna, T. I, 4ª Edición, Ed. Deusto, Bilbao, 1974, Pág. 113.
(12) Rottin Luciano, El Problema de la Vivienda, Ed. Artes Gráficas, Argentina, 1950, Pág. 32.

jador en el momento que le corresponda a la vez que una mejor convivencia con su propia familia por lo que se dice "En lo que concierne al habitat, el caso de las -ciudades empresa- es aun más característico. Muchas de ellas proporcionan a su personal alojamiento de buena calidad, o alquileres moderados, situadas en las proximidad del lugar de trabajo. - Lo que constituye una forma de conseguir o retener a los hombres que la empresa necesita, o de contribuir a asegurar una mejor asiduidad o una - calidad de trabajo superior". (13) Pues las viviendas "exiguas, mal insu norizadas, en las que los hombres se apilan unos sobre otros, situadas - en lugar sin belleza y, a veces incluso en circunstancias ambientales de verdadera suciedad, no constituyen las condiciones ideales para la recuperación de la fatiga física y de las tensiones psiconerviosas acumuladas durante el trabajo." (14)

De lo anterior expuesto y siguiendo los lineamientos del artículo - 123 fracción XII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexi canos, en el sentido de que el patrón tiene la obligación de proporcionar a sus trabajadores "habitaciones cómodas e higiénicas", debe conside rarse, que las habitaciones que proporcione el patrón o en su caso el -- fondo nacional para la vivienda, de que habla dicho artículo, debe consi derar las cualidades principales para satisfacer las necesidades de un -

(13) Doctor Andre Gros, Op. cit. Pág. 113.

(14) Ibidem, Pág. 114.

hogar, la medida y disposición de las habitaciones; las cuales deberán estar en función de la vida comunitaria de sus habitantes, con los materiales adecuados a efecto de evitar la sonoridad externa a lo que significaría el hogar para el trabajador.

Lo anterior cabe mencionarse, ya que actualmente, el INFONAVIT, --- construye viviendas en espacios verdaderamente reducidos al grado de -- construir en aproximadamente 46 metros cuadrados, una habitación con dos recámaras, medio baño, cocina, patio de servicio o azotehuela, situación que a la larga, resulta incómoda para el habitante (situación vista en la Unidad López Portillo) y que no creemos que reúna las características ni del artículo 123 en su fracción XII, ni la del actual artículo 4 del mismo ordenamiento que al efecto señala:

Artículo 4º Constitucional.- "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo..."

Ahora bien con la creación de la Ley del Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores de 1983, en virtud de la reforma ocasiona da al artículo 123, fracción XII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la cual el problema de la habitación, quedará a cargo tanto del sector patronal, como del obrero, y con la participación del Ejecutivo Federal; así el texto referido queda como sigue:

Artículo 123.- Toda persona tiene derecho al trabajo socialmente --
útil; al efecto se promoverán la creación de empleo y la organización so-
cial para el trabajo, las cuales regirán:

A) Entre los obreros, jornaleros, empleados, domésticos, artesanos
y de una manera general, todo contrato de trabajo.

XII.- Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquiera --
otra clase de trabajo, estará obligada según lo determinen las leyes re-
glamentarias, a proporcionar a todos los trabajadores habitaciones cómo-
das e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones-
que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de cons-
tituir un depósito en favor de sus trabajadores y establecer un financia-
miento que permita otorgar a estos créditos barato y suficiente para que
adquieran en propiedad tales habitaciones.

Se considera de utilidad social la expedición de una ley para la --
creación de un organismo integrado por representantes del gobierno fede-
ral, de los trabajadores y de los patrones, que administre los recursos-
del fondo nacional de vivienda. Dicha ley regulará las formas y procedi-
mientos conforme a los cuales los trabajadores podrán adquirir las habi-
taciones antes mencionadas.

"La reforma a la fracción XII del artículo 123 en su apartado "A",-
ya sin ninguna limitación con motivo de la ubicación de las empresas y -
sin tomar en cuenta el número de los que en ellas prestan sus servicios,

establecen un sistema general obligatorio para todos los patrones y que corresponde al derecho de la totalidad de los trabajadores a disfrutar de habitaciones cómodas e higiénicas mediante la obtención de los créditos que otorgará el Fondo Nacional de la Vivienda." (15)

La Ley de referencia contiene entre otras las siguientes normas:

1.- Se trata de una ley de carácter federal, ya que de acuerdo al primer artículo de la misma, es de aplicación en toda la República Mexicana.

2.- Dicha ley señala que la creación del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), se trata de un organismo de carácter social, con patrimonio propio cuyo objetivo será el de administrar los recursos del Fondo Nacional de Vivienda y establecer los sistemas de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para la adquisición de habitaciones en propiedad, las cuales deberán ser cómodas e higiénicas, para la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones, o bien para efectuar el pago de pasivos contraídos por aquellos conceptos; coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores.

(15) Memorias del Senado, Senado de la República Mexicana, XLVIII Legislatura, 1970, 1973, Pág. 665, México.

3.- También dicho ordenamiento establece la forma en que deberá integrarse el patrimonio del fondo referido, y que será por las aportaciones que por cualquier concepto efectúe el Gobierno Federal, las aportaciones de los patrones y las de los trabajadores, asimismo establece que dicho patrimonio, también lo integrarán los rendimientos que produzcan las aportaciones anteriormente mencionadas, ingresando al fondo también, los bienes y derechos que el instituto obtenga por cualquier título.

4.- La ley en mención, establece la forma en que habrá de regirse, así como los órganos que habrán de integrar dicho fondo, siendo éstos: - La Asamblea General, que es el órgano de mayor jerarquía dentro del instituto y se integra por cuarenta y cinco miembros, y que serán quince -- por la representación del Ejecutivo Federal, Quince por las organizaciones de los trabajadores y quince por las organizaciones patronales; El - Consejo de Administración, que se integrará por quince miembros, de los cuales habrá cinco miembros de cada representación; La Comisión de Vigilancia que se integrará por nueve miembros designados por la Asamblea General, correspondiendo a cada una de las representaciones, proponer a -- tres de sus miembros; Un Director General, que será nombrado por la asamblea a propuesta del Presidente de la República; Comisión de inconformidades, que se integrará por un miembro de cada representación y finalmente una Comisión Consultiva Regional, que será integrada en forma tripartita.

5.- La ley en cita, establece la obligación de los patrones en cu

3.- También dicho ordenamiento establece la forma en que deberá integrarse el patrimonio del fondo referido, y que será por las aportaciones que por cualquier concepto efectúe el Gobierno Federal, las aportaciones de los patrones y las de los trabajadores, asimismo establece que dicho patrimonio, también lo integrarán los rendimientos que produzcan las aportaciones anteriormente mencionadas, ingresando al fondo también, los bienes y derechos que el instituto obtenga por cualquier título.

4.- La ley en mención, establece la forma en que habrá de regirse, así como los órganos que habrán de integrar dicho fondo, siendo éstos: - La Asamblea General, que es el órgano de mayor jerarquía dentro del instituto y se integra por cuarenta y cinco miembros, y que serán quince -- por la representación del Ejecutivo Federal, Quince por las organizaciones de los trabajadores y quince por las organizaciones patronales; El - Consejo de Administración, que se integrará por quince miembros, de los cuales habrá cinco miembros de cada representación; La Comisión de Vigilancia que se integrará por nueve miembros designados por la Asamblea General, correspondiendo a cada una de las representaciones, proponer a -- tres de sus miembros; Un Director General, que será nombrado por la asamblea a propuesta del Presidente de la República; Comisión de inconformidades, que se integrará por un miembro de cada representación y finalmente una Comisión Consultiva Regional, que será integrada en forma tripartita.

5.- La ley en cita, establece la obligación de los patrones en cuan

to a inscribir a sus trabajadores al instituto, a efecto de que éstos se hagan acreedores a los beneficios que aquél le debe otorgar; asimismo establece el derecho del trabajador, a ser inscrito a petición suya, en caso de negativa u omisión por parte del patrón, ya que el derecho a los beneficios de aquel instituto, son irrenunciables.

6.- Así mismo la ley contiene la forma en que los depósitos constituidos en beneficio del trabajador, deberán ser entregados a éstos o en su defecto a sus causahabientes, en los casos de incapacidad parcial permanente, cuando esta sea del 50% o más, o en su caso por la muerte del trabajador en cuya ocasión, los fondos les serán entregados a sus causahabientes. También señala este precepto, que para que el trabajador pueda retirar sus fondos fuera de los casos previstos con anterioridad, podrá hacerlo, en tanto éste haya cumplido cuando menos cincuenta años de edad y deje de estar sujeto a una relación laboral, en cuyo caso, podrá optar por el régimen voluntario para continuar y así obtener los beneficios que le otorga la ley; en el mismo caso se encuentra el trabajador jubilado.

7.- Finalmente, la ley contiene las sanciones a que se harán acreedores los patrones que infrinjan las disposiciones contenidas en la misma.

Como puede verse el problema de la habitación es viejísimo, siendo que a la fecha no se ha resuelto del todo o quizá se ha solucionado en -

una mínima parte, pues con la promulgación de la misma ley del INFONA -- VII, y en atención a la reforma de la fracción XII del artículo 123 de - Carta Magna, se elimina una forma de atacar el problema de la vivienda, - ya que el precepto constitucional antes de 1972, prevenía que el patrón - tenía la obligación de proporcionar habitación cómoda e higiénica a sus - trabajadores, por las cuales podría cobrar una renta que no excediera -- del medio por ciento del valor catastral de la finca, de donde se dedu - ce, que el patrón podía arrendar al trabajador una finca en las condicio - nes señaladas por la propia constitución. La misma Ley Federal del Traba - jo, establecía al respecto la posibilidad del arrendamiento de fincas -- destinadas a la habitación del trabajador, en los artículos 145 frac -- ción IV y 150 fracción II, inciso d).

Artículo 145.- Los convenios a que se refieren los artículos ante - riores contendrán:

IV.- Si la empresa construye habitaciones para darlas en arrenda -- miento a los trabajadores, podrá cobrar hasta el 6% anual del valor ca - tral de las habitaciones por convenio de rentas.

Artículo 150.- Si las habitaciones se dan en arrendamiento a los -- trabajadores se observarán las normas siguientes:

II.- Los trabajadores tienen las obligaciones siguientes:

d) Desocupar la habitación a la terminación de las relaciones de -- trabajo dentro de un término de 45 días.

Como puede observarse, el reformado precepto constitucional ya no contempla la figura jurídica del arrendamiento de casa habitación por parte del patrón como arrendador hacia el trabajador como arrendatario; considerando por un lado que originariamente se planteó como una obligación para el patrón, proporcionar al trabajador habitación cómoda e higiénica, siendo el arrendamiento una de las formas mediante las cuales se podía cumplir con esta obligación, limitado desde luego el precio de la renta, considerando que las rentas actuales tienen un elevadísimo costo y que la inversión en este renglón, resulta a la fecha casi nulo, pues nadie quiere construir para rentar.

Finalmente señalamos que a partir de 1972, se crean diversos fondos a fin de abatir el problema de la vivienda como son "el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) que es el más importante por su proyección hacia todos aquellos que laboran en el sector privado; el Fondo de Vivienda para los Trabajadores del Servicio del Estado (FOVISTE), restringido al sector a que alude su nombre, y en igual tenor, el Fondo de Vivienda para los Militares (FOVIMI). Estos fondos institucionales de ahorro forzoso para las viviendas son independientes del financiamiento de la banca privada, y constituyen una fuente sostenida y permanente de financiamiento para la construcción y mejora de la vivienda de los trabajadores." (16)

(16) González Salazar, Gloria, El Distrito Federal, Algunos Problemas y su Planeación, Ed. UNAM, 1983, Pág. 144.

El INFONAVIT cuenta actualmente con cinco líneas de crédito para su programa habitacional; vivienda terminada, adquisición a terceros, construcción en terreno propio, ampliación o mejoramiento y pagos pasivos.

CAPITULO I I

EL CONTRATO EN GENERAL

El Contrato es aquel instrumento surgido de la necesidad de regular la equidad entre las partes que intervienen en su celebración. Y es a través de él como se pueden crear o modificar derechos y obligaciones. Al efecto señala el Profesor Ernesto Gutiérrez y González que el contrato es la vía más amplia para la creación voluntaria de derechos de crédito.

Efectivamente el mundo actual se rige por esta figura jurídica de tal forma que con su uso, pueden realizarse todo tipo de operaciones y en consecuencia una gran movilización de la riqueza, permitiendo con ello una amplia circulación del capital y patrimonio de las personas.

1.- Concepto de Contrato.

Al elaborar el concepto de contrato los autores no han podido encontrar un criterio unificado, ya que estos varían de acuerdo al lugar, a la época, al uso y a las costumbres de cada región; sin embargo la mayoría de los autores coinciden en que para la formación de un contrato, es necesaria la concurrencia de voluntades y así se dice que el contrato, es "el acuerdo de dos o más voluntades para crear o transferir derechos-

y obligaciones" (17) también se dice que el contrato convenio es un --- acuerdo de dos o varias voluntades en vista de producir efectos jurídicos. Por otro lado el Maestro Zamora y Valencia señala que el contrato "es el acuerdo de dos o más personas sobre el establecimiento, la modificación o la extinción de relaciones jurídicas civiles." (18) Por su parte el Código Civil Argentino, dice en su artículo 1137, que "Hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de la voluntad común, destinada a reglar sus derechos." El Código Español señala en su artículo 1254 que "El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio." Para el caso del Derecho Positivo Mexicano, en primer término se distingue entre convenio y contrato, considerando al primero como el género, y al segundo la especie. Al respecto, el Código Civil para el Distrito Federal, señala en su Artículo 1792 lo que se entiende por convenio y en el de 1793 lo que es un contrato:

Artículo 1792.- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

Artículo 1793.- Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.

(17) Gutiérrez y González Ernesto, Derecho de las Obligaciones, Ed. Cajica, S.A., 5ª Edición, México, 1970, Pág. 182.

(18) Zamora y Valencia, Miguel Angel, Contratos Civiles, Ed. Porrúa, S.A., México, 1981, Pág. 14.

De lo anterior podemos decir que contrato es el acuerdo de dos o -- más voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones.

2.- Elementos del Contrato.

El contrato del que ya hemos hablado, debe contener ciertos requisitos para su eficacia y validez entre las partes que contratan y así los tratadistas los han llamado elementos de existencia y requisitos de validez.

Así tenemos que los elementos de existencia son el objeto, y el consentimiento, siendo en algunos casos la solemnidad otro de los elementos-de existencia en los contratos, aunque éste último suele presentarse en casos muy aislados o especiales.

Los requisitos de validez en su caso, son la capacidad de las par-tes, la voluntad, licitud en el objeto motivo o fin y la forma exigida por la ley.

El Código Civil para el Distrito Federal, señala en sus Artículos - 1794 y 1795 los elementos de existencia y los requisitos de validez res-pectivamente.

Artículo 1794.- Para la existencia del contrato se requiere:

1.- Consentimiento.

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato.

Los requisitos de validez del contrato, se desprenden en sentido -- contrario a lo dispuesto por el artículo 1795 del ordenamiento en men -- ción que al efecto indican:

Artículo 1795.- El contrato puede ser invalidado:

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

2.1.- Elementos de Existencia del Contrato.

2.1.1.- El Consentimiento.

Una vez que ya hemos hablado del contrato, su concepto y sus elementos conviene hablar ahora de todas y cada una de sus partes.

El consentimiento: Como ya se dijo al hablar del contrato que los - autores y aún los legisladores de diversas naciones, coinciden en que para la realización del contrato es necesaria la presencia de la voluntad de las partes que intervienen en su realización; a esa voluntad de que - rer obligarse a la realización de cierta conducta y de cumplir con determin

minada prestación contemplada en la concertación de aquél instrumento es a lo que se le llama "consentimiento".

Al respecto se dice que el consentimiento es "el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, y es necesario que esa voluntad tenga una manifestación exterior"- (19); el consentimiento puede manifestarse en forma expresa o tácita; se dice que es expreso cuando se dirige en forma verbal, escrita, o mediante signos inequívocos; y es tácito, cuando se manifiesta a través de situaciones que presupongan aceptada determinada situación.

El consentimiento para su perfeccionamiento requiere por un lado de la policitación u oferta y por el otro de la aceptación.

La policitación se define como aquella declaración de la voluntad, recepticia, expresa o tácita, hecha a persona presente o no, determinada o indefinida, con la expresión de los elementos esenciales de un contrato cuya celebración pretende el autor de esa voluntad, seria y hecha con el ánimo de cumplir en su oportunidad; y la aceptación, es aquella declaración unilateral de la voluntad, expresa o tácita, hecha a persona presente o no presente, seria, lisa y llana, mediante la cual se expresa la adhesión a la propuesta y se reduce a un sí.

(19) Gutiérrez y González, Ernesto. Op. Cit., Pág. 207.

Del concepto de la p

licitaci3n, se desprende que 3sta puede hacerse a personas presentes o no presentes, determinada o indeterminada, lo cual trae consecuencias jur3dicas diversas, seg3n se trate de la presencia de las personas en la concertaci3n de un contrato, as3 como la fijaci3n del plazo a que se sujeten las partes para el caso de la aceptaci3n o no de la oferta de que se trate.

De lo anterior se destacan las siguientes situaciones:

1.- Cuando la oferta se hace a una persona presente, y se le ha fijado un plazo para su aceptaci3n, queda el autor de aquella obligado al cumplimiento de la oferta, hasta que se cumpla dicho plazo.

2.- Cuando la oferta se haga a persona presente sin fijaci3n de plazo, el autor de la oferta se desliga, si 3sta no es aceptada de inmediato.

3.- si la oferta se hace a persona no presente y sin fijaci3n de -- plazo, su autor queda obligada a ella durante tres d3as adem3s del tiempo necesario para la ida y vuelta del medio comunicativo ordinario.

Para finalizar sobre la oferta y la aceptaci3n, solo diremos que el contrato se forma o perfecciona en el momento en que el proponente reciba la aceptaci3n; y entonces las partes quedar3n obligadas seg3n los t3rminos en que hayan querido obligarse.

2.1.2.- El Objeto.

El objeto en el contrato, es aquella conducta humana que se manifiesta mediante una prestación positiva o negativa; es decir en cosas que se pueden dar, hacer, o bien en no hacer.

El vocablo tiene tres significados en materia contractual:

1.- Objeto directo: que consiste en crear y transmitir derechos y obligaciones.

2.- Objeto indirecto: es la conducta que debe cumplir el deudor y que puede ser de tres formas, a) de dar, b) de hacer, y c) de no hacer.

3.- La cosa material que la persona debe entregar.

Al respecto los numerales 1793, 1824 y 2011, establecen entre otras cosas:

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

Artículo 1824.- Son objeto de los contratos:

I.- La cosa que el obligado debe dar;

II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

Artículo 2011.- La prestación de cosa puede consistir:

- I.- En la traslación de dominio de cosa cierta;
- II.- En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta;
- III.- En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida.

Requisitos que debe satisfacer el objeto del contrato:

- 1.- El objeto debe existir en la naturaleza;
- 2.- El objeto debe ser determinado o determinable en cuanto a su especie; y
- 3.- Estar en el comercio.

Por otro lado, el hecho positivo o negativo objeto del contrato, debe ser posible y lícito.

Entendemos por hecho posible aquel que es compatible con las leyes de la naturaleza y con las del orden jurídico y que no constituyen un obstáculo para su realización; la ley establece que "es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

Así mismo el Código Civil en su artículo 747 establece que "Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no esten excluidas del comercio"; las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o bien por disposición de la ley.

Las cosas que están fuera del comercio por su naturaleza son aque -

llas que no pueden ser poseídas exclusivamente por algún individuo, como es el aire, el sol, un río, el mar, etc., y están fuera del comercio por disposición de la ley, las que ella declara y reductibles a propiedad -- particular. Esto quiere decir que habiendo la posibilidad de ser apropiadas por algún individuo, la ley ha declarado que no las puede adquirir -- ni enajenar, como es el caso de los museos, las escuelas y las zonas arqueológicas.

2.1.3 - La Solemnidad.

La Solemnidad como Elemento de Validez del Contrato.

La solemnidad, es uno de los elementos de existencia del contrato, -- que aún cuando se presenta en forma esporádica, su ausencia en aquél ac -- rrea consigo la inexistencia de dicho acto jurídico.

La solemnidad "es el conjunto de los elemento de carácter exterior, -- sensibles que rodean o cubren a la voluntad de los que contratan y que -- la ley exige para la existencia del acto." (20) El efecto de esta for -- ma, es darle existencia al acto jurídico, y así por el contrario ante su falta, por ministerio de la ley, la voluntad de los que desean contratar -- no produce los efectos deseados y el acto inexistente.

(20) Ernesto Gutiérrez y González, Op. Cit., Pág. 241.

Como ejemplo de la solemnidad de el contrato, podemos citar al del matrimonio civil, mismo que no obstante las partes quieran y manifiesten su voluntad de contraer nupcias, es menester que dicho acto se efectúe - ante un Juez del Registro Civil, de tal suerte, que si no se lleva en -- esa forma, el acto sería inexistente.

2.2.- Requisitos de Validez.

Los requisitos de validez, son aquellas circunstancias que convalidan el acto jurídico, y cuya ausencia, trae consigo la ineficacia o invalidez del mismo, quedando el contrato afectado de nulidad.

Los requisitos de validez en el contrato son la capacidad legal de las partes, ausencia de vicios del consentimiento, licitud en su objeto-motivo o fin, y la forma prevista en algunos casos por la ley.

Los requisitos de validez del contrato, se desprenden del artículo- 1795 del Código Civil para el Distrito Federal, en sentido contrario, al señalar:

Artículo 1795.- El contrato puede ser invalidado:

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

que la ley establece.

A continuación pasaremos a explicar los requisitos de validez en --
breves términos:

2.2.1.- La Capacidad.

La capacidad es uno de los presupuestos del contrato, que permite -
a los contratantes la realización de dicho acto jurídico, y que su ausenu
cia es decir la incapacidad de alguna de las partes, traerá como conse -
cuencia la nulidad del contrato, por lo tanto no basta que haya consentiu
do al realizar un contrato, sino que se precisa de la capacidad de los -
que intervienen en la realización de tales instrumentos.

La capacidad puede definirse, como la aptitud jurídica de ser sujeu
to de derechos y deberes y hacerlos valer.

Ahora bien la capacidad puede ser de goce o de ejercicio; "La capau
cidad de goce es la aptitud jurídica para ser sujetos de derechos y debeu
res; la ley da esa aptitud a seres que inclusive aun no nacen, sino que-
sólo están concebidos." (21) y la capacidad de ejercicio es la aptitud juu

(21) Ernesto Gutiérrez y González. Op. Cit., Pág. 327.

rídica de ejercitar o de hacer valer los derechos que se tengan y para asumir deberes jurídicos.

Sobre el particular, el artículo 22 del Código Civil señala que "La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido."

También establece la ley que el mayor de edad tiene la facultad de disponer libremente de sus bienes y su persona, salvo las limitaciones que la misma ley establece.

El Código Civil en cita, establece en su artículo 646, que "La mayor edad comienza a los dieciocho años."

De ahí que los menores de edad, tienen la incapacidad y la imposibilidad de disponer de sus bienes y por lo tanto no pueden celebrar actos jurídicos de esta naturaleza, salvo que se lleven a efecto en los términos que la misma ley establece, y que es precisamente suplir esa incapacidad a través de la representación.

Legalmente se ha determinado quienes son incapaces para celebrar actos jurídicos y por ende contratos; y así tienen incapacidad legal los menores de edad, las personas que estén sujetas a interdicción, los sordomudos que no saben leer ni escribir, los ebrios consuetudinarios y los que habitualmente hacen uso immoderado de drogas enervantes.

Como ya se había apuntado, si es cierto que la incapacidad es un -- obstáculo para aquellas personas que están afectadas por ésta, esas mismas personas podrán realizar determinados actos jurídicos o todo tipo de actos jurídicos, a través de su representante.

En términos generales, puede decirse que el mandato, es una de las formas mediante las cuales los incapacitados legalmente pueden ejercitar sus derechos o bien para contraer obligaciones, ya que el mandato es un contrato por el que el mandatario se obliga por cuenta del mandante a -- ejecutar los actos jurídicos que éste le encarga. Al respecto cabe señalar que también existen representantes legales que ejecutan actos jurídicos para cierta clase de incapaces, como lo son los padres, los tutores y los curadores.

A continuación transcribiremos los artículos del Código Civil que -- confirman lo que con anterioridad hemos mencionado.

Artículo 412.- Los hijos menores de edad no emancipados están bajo la patria potestad mientras exista alguno de los ascendientes que deban ejercerla conforme a la ley.

Artículo 413.- "La patria potestad se ejerce sobre la persona y bienes de los hijos..."

También se señala que "los que ejercen la patria potestad son legítimos representantes de los que están bajo de ella y tienen la administración legal de los bienes que les pertenecen ..."

Artículo 449.- El objeto de la tutela es la guarda de la persona y bienes de los que no estando sujetos a patria potestad tienen incapacidad natural y legal, o solamente la segunda, para gobernarse por sí mismos.

En razón de lo anteriormente expuesto, podemos decir que la capacidad, es la aptitud de ser sujeto de derecho o de obligaciones y por tanto un presupuesto del contrato, pues si no hay capacidad al contratar, el contrato irremediablemente será afectado de nulidad.

2.2.2.- Ausencia de Vicios del Consentimiento.

Los vicios del consentimiento, son aquellas situaciones mediante las cuales se obliga o se induce a la voluntad de los contratantes a manifestarse de tal o cual forma, sin que esta haya sido la verdaderamente deseada por alguna o algunas de las partes en la celebración del contrato. "Los vicios del consentimiento son aquellas circunstancias particulares que sin suprimirlo, lo dañan." (22) Los vicios del consentimiento son el error, el dolo, la lesión y la violencia.

2.2.2.1.- El Error. Se dice que el error es el conocimiento equivoco de la

(22) Zamora y Valencia, Miguel Angel, Op. Cit. Pág. 34.

realidad; también se señala al error como "el conocimiento inexacto de la realidad consistente en creer cierto lo que es falso o falso lo que es cierto." 923) Existen tres clases de error: A) de hecho, B) de derecho y C) aritmético o de cálculo.

a) Error de hecho, a este tipo de error, se le ha dividido en tres clases: 1) error obstáculo, que es el que impide la formación del consentimiento, debido a que las partes no se ponen de acuerdo respecto a la naturaleza del contrato, o bien sobre la identidad del objeto, de tal suerte que las manifestaciones de voluntad, son distintas en cuanto al objeto del contrato, trayendo como consecuencia la inexistencia del acto jurídico, toda vez que no se ha manifestado debidamente el consentimiento.

2) El error que vicia la voluntad; este opera cuando la voluntad sí llega a manifestarse, pero una de las partes sufre error en cuanto al motivo determinante de su voluntad, aun cuando el consentimiento llega a manifestarse, no llega a surtir plenamente sus efectos, estando afectado el contrato de nulidad relativa.

3) El error indiferente; en este tipo de error simplemente se tiene una noción falsa respecto de ciertas circunstancias accidentales del ac

(23) Zanora y Valencia, Miguel Angel, Op. Cit., Pág. 35.

to jurídico.

b) Error de derecho; el error de derecho "implica el desconocimiento o falsa interpretación de una regla jurídica". (24) Al respecto el artículo 1813 del Código Civil, implica que:

Artículo 1813.- El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera - de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa.

c) El error de cálculo o aritmético, este tipo de error no trae consigo ninguna consecuencia jurídica, pues sólo da lugar a la rectificación, tal y como lo indica el artículo 1814 al decir:

Artículo 1814.- El error de cálculo sólo da lugar a que se rectifique.

2.2.2.2.- El Dolo.

El dolo es el empleo de cualquier medio ilícito para inducir o pro-

(24) Bañuelos Sánchez, Froylan, De la interpretación de los Contratos y de los Testamentos, 2ª Edición, Ed. Cárdenas Editor y Distribuidor, México 1979, Pág. 28.

vocar el error y así obtener la voluntad de una persona en la formación de un contrato. Al efecto señala el artículo 1815 del ordenamiento legal invocado que "Se entiende por dolo en los contratos cualquiera sugestión o artificio para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes..."

Sobre el particular, el Código Civil establece en su artículo 1815- lo que legalmente se entiende por dolo, al señalar:

Artículo 1815.- "Se entiende por dolo en los contratos cualquiera - sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en - él a alguno de los contratantes..."

El dolo trae como consecuencia la nulidad del contrato, como se desprende del artículo 1816, que señala:

Artículo 1816.- El dolo o mala fe de una de las partes y el dolo -- que proviene de un tercero, sabiéndolo aquélla, anulan el contrato si ha sido la causa determinante de este acto jurídico.

De lo anterior podemos decir que, el dolo es un efecto del error -- provocado, o que por la mala fé de cualquiera de las partes, se mantiene una de ellas en el error para poder obtener la voluntad de una de ellas.

2.2.2.3.- La Violencia.

La violencia en los contratos, se presenta cuando una de las partes

contratantes emplea la fuerza física o moral, con el fin de obtener el consentimiento para la celebración de ese acto jurídico. La violencia para que pueda ser considerada como vicio del consentimiento, debe reunir determinadas características como son; que por motivo del ejercicio de aquella, haya el peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del cuarto grado.

2.2.3.- Licitud en el Objeto Motivo o Fin.

Como ya hemos visto, el objeto del contrato se puede traducir en -- prestaciones de dar, hacer o no hacer, y que el hecho positivo o negativo objeto del contrato, deben ser posibles y lícitos, pues bien para que un contrato se perfeccione, es menester que su objeto, su motivo o su -- fin, sean lícitos. Esto quiere decir que la conducta de los contratantes debe ser lícita, así como sus motivos o fines, es decir que no estén en contraposición con una disposición normativa de carácter imperativa o -- prohibitiva.

"Los motivos son las intenciones internas o subjetivas del sujeto -- relacionadas directamente con la cosa o el hecho que constituye el conte

nido de la prestación de la otra parte." (25)

"Los fines son las intenciones de destino último en que pretende -- utilizar el contratante la cosa o el hecho que constituye el contenido - de la prestación de la otra parte." (26)

En relación a este punto, señala el Código Civil en sus artículos - 1830 y 1831 que: "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de or den público o a las buenas costumbres", "El fin o motivo determinante de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden públi- co ni a las buenas costumbres."

2.2.4.- La Forma.

La forma es uno de los presupuestos del contrato que implica que el consentimiento, además de exterior, se manifieste en los términos pres - critos por la ley, que por lo regular, exige, se manifieste por escrito.

Por lo que podemos decir que la forma en el contrato, es el modo a- través del cual y por escrito, se expresa en forma externa el consenti - miento de las partes en un contrato. En nuestra legislación civil, se es

(25) Zamora y Valencia, Miguel Angel, Op. Cit., Pág. 41.

(26) Idem.

establece la obligación de celebrar ciertos contratos con las formalidades establecidas por la ley, y que generalmente, esa forma es que se efectúen por escrito; como es el caso de la compraventa de bienes inmuebles, el arrendamiento y el mandato entre otros.

El Código Civil establece en su artículo 1822 que "En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley."

El mismo ordenamiento, establece que cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras éste no revista aquélla, no será válido; y más aun señala la posibilidad de darle la forma al contrato que lo requiera, para su perfeccionamiento, obligando al que la omitió, a establecerla.

Sobre la forma se dice que "es la manera en que debe plasmarse la voluntad de los que contratan, conforme lo disponga o permita la ley."- (27).

(27) Gutiérrez y González, Ernesto, Op. Cit., Pág. 247.

3.- Clasificación de los Contratos.

Atendiendo a situaciones circunstanciales, los autores han clasificado a los contratos en razón de las partes que en él intervienen, de la voluntad de las partes, de la certeza al realizarlos, y en razón del aspecto económico del mismo contrato entre otros. La clasificación que enseguida anotaremos, es la que comunmente se utiliza con el fin de clasificar en particular a los diversos contratos.

1.- Contratos Nominados y Contratos Innominados.

a) Contratos nominados; son aquellos que están regulados por la ley.

b) Contratos innominados; son los que teniendo o no una denominación especial, carecen de una regulación legal.

2.- Contratos Típicos y Contratos Atípicos.

a) Contratos Típicos; son aquellos que el legislador ha dejado debidamente plasmados en la ley.

b) Contratos Atípicos; son aquellos que no se han establecido en la ley o plasmado en ella, pero que por los usos y las costumbres, los utilizan casi en forma cotidiana.

3.- Contrato Unilateral y Contrato Bilateral.

a) Contrato Unilateral; es aquel que hace nacer obligaciones a car

go de una sola de las partes, sin que la otra asuma obligación alguna; - al efecto, nuestro Código Civil, establece en su artículo 1835 que "El contrato unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada.

b) Contrato Bilateral o Sinalagmático; es el que hace nacer obligaciones recíprocas para las partes que en él intervienen. El artículo 1836 indica "El contrato bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente."

Existe entre el contrato unilateral y el bilateral o sinalagmático, el llamado Contrato Sinalagmático imperfecto; y es aquel que al momento en que nace, produce obligaciones para una sola de las partes, pero que por un hecho posterior a su nacimiento, hace que nazcan obligaciones para la parte que no las tenía.

4.- Contrato Oneroso y Contrato Gratuito.

a) Contrato Oneroso; en el contrato oneroso cada uno de los contratantes promete algo o da algo a cambio de otra promesa o de otra cosa que recibe; es decir existe una reciprocidad en cuanto a los provechos, en cuanto a ventajas y también en cuanto a gravámenes.

A este tipo de contrato se refiere el artículo 1837 del Código Civil que establece "Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos."

b) Contrato gratuito; es aquel en que los provechos son para una sola de las partes.

5.- Contrato Conmutativo y Aleatorio.

a) Contrato Aleatorio; "es aquel en el cual en el momento de su celebración, no es posible determinar el monto de la ganancia o de la pérdida, o mejor dicho el carácter de perdidoso o de ganancioso de los contratantes." (28)

b) Contrato Conmutativo; es aquel en que las prestaciones son ciertas y determinadas desde la celebración del contrato. Al respecto, el Código Civil define en su artículo 1838 tanto a los contratos conmutativos como a los aleatorios.

Artículo 1838.- El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebró el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida hasta que ese acontecimiento se realice.

(28) Lozano Noriega, Francisco, Contratos, 2ª Edición, Ed. Asociación Nacional del Notario Mexicano, A.C., México, 1970, Pág. 46.

6.- Contrato Consensual, Formal, Solemne y Real.

a) Contrato Consensual; es aquel para cuyo perfeccionamiento no requiere de ninguna forma especial, basta con que exista el consentimiento, el acuerdo de voluntades para que el contrato se perfeccione y produzca sus efectos. "Es el que se perfecciona por el sólo acuerdo de las voluntades, sin necesidad de que éstas revistan forma alguna específica prevista por la ley." (29)

b) Contrato Formal; es aquel contrato en el cual la ley exige que la voluntad se externe de tal manera, de tal suerte que si no se hace -- así, el acto no surtirá sus efectos plenamente.

c) Contratos Solemnes; son aquellos en donde la ley exige como elemento de existencia, que la voluntad de las partes se externe con la forma prevista por ella y si la forma no se cumple el acto es inexistente.

d) Contrato Real; es aquel para cuyo perfeccionamiento se requiere de la entrega de la cosa, en tal forma que mientras ésta no se reciba, - el contrato no puede surtir sus efectos.

7.- Contratos Principales y Contratos Accesorios.

a) Contratos Principales; son aquellos que tienen autonomía jurídica

(29) Gutiérrez y González, Ernesto, Op. Cit., Pág. 193.

ca propia; es decir no depende de otro contrato o de alguna obligación preexistente para existir.

b) Contrato Accesorio; es un contrato que depende necesariamente de otro contrato, o bien de una obligación preexistente, obligación que puede haber tenido una fuente contractual o extracontractual; es un contrato que no tiene autonomía propia.

8.- Contrato Mixto o Complejo y Contrato Simple.

a) Contrato Mixto; un contrato mixto es aquel en el que se hacen saber prestaciones que corresponden a diversos tipos de contratos.

b) Contrato Simple; es un contrato regulado que produce las obligaciones típicas de ese mismo contrato.

9.- Contrato por Adhesión y Contrato de Igual a Igual.

a) Contrato por Adhesión; son aquellos contratos en los cuales el aceptante manifiesta su conformidad con el contenido y alcance de la oferta o policitud hecha por el oferente, sin que pueda hacerse modificación alguna a la oferta planteada por el oferente.

b) Contrato de Igual a Igual; en este contrato, las partes concurren conjuntamente a la celebración del contrato que se proponen, en un plano de igualdad. Lo que no ocurre con el contrato de adhesión, pues en éste, el oferente plantea las alternativas o los términos del contrato, sin que el aceptante pueda manifestar cambios o términos al contra-

to, y sólo se concreta a aceptar o no aceptar las condiciones del contra
to.

10.- Contratos Instantáneos y Contratos de Tracto Sucesivo.

a) Contrato Instantáneo; en estos, el contrato se perfecciona en un sólo momento.

b) Contrato de Tracto Sucesivo; las prestaciones de las partes o por lo menos de una de ellas, se van ejecutando de momento a momento, du
rante todo el tiempo de vigencia del contrato. Es decir son contratos en los cuales las prestaciones se realizan en forma periódica.

CAPITULO III

EL ARRENDAMIENTO

Una vez hecho el análisis del contrato, su concepto, elementos que lo integran, así como la clasificación de los diferentes tipos de contratos, pasaremos ahora al estudio en particular del Contrato de Arrendamiento; y específicamente el contrato de arrendamiento habitacional.

1.- Concepto.

Al definir al contrato de arrendamiento, los tratadistas, lo han ubicado dentro de los contratos traslativos de uso y así definen el contrato de arrendamiento diciendo que "es un contrato por virtud del cual se produce una enajenación temporal del uso, o la enajenación temporal del uso y goce al mismo tiempo de una cosa" (30) también se dice que "El contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación, un precio cierto." (31) También se dice que el --

(30) Lozano Noriega, Francisco, Contratos, Ob. Cit., Pág. 331.

(31) Zamora y Valencia, Miguel Angel, Ob. Cit., Pág. 147.

"arrendamiento es contrato bilateral y oneroso por el que una persona cede a otra el uso y goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto." (32) Por su parte el Código Civil al hablar del arrendamiento lo define en su artículo 2398 en su primera parte al decir "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."

Finalmente podemos decir que el arrendamiento es un contrato a través del cual una persona llamada arrendador, concede a otra llamada arrendatario el uso o goce o el uso y goce temporal de una cosa o un bien, mediante el pago de un precio cierto.

2.- Las Partes en el Contrato de Arrendamiento.

De los conceptos que ya se expusieron del Contrato de Arrendamiento, se desprende que en el contrato de referencia, básicamente intervienen dos personas, que son por un lado el arrendador, y por el otro el arrendatario.

Aun cuando el texto legal no define ni al arrendatario, ni al arren-

(32) At Wood Roberto, Diccionario, Ed. Librería Buzón, México, 1978.
Pág. 29.

dador, podemos decir que:

a) Arrendador; es la persona física o moral, facultada para dar el uso o goce temporal de una cosa o un bien por un precio cierto y determinado; lo anterior se desprende por lo dispuesto por el artículo 2401 del Código Civil, que al efecto señala que "El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley." Así también, el artículo 2403, indica que no puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios.

b) Arrendatario; es la persona física o moral que toma para sí o para otra u otras personas el uso o goce temporal de un bien o una cosa, obligándose por tal al pago de un precio cierto y determinado.

Aun cuando no es el objeto de esta tesis el arrendamiento en sí, hablaremos brevemente, sobre algunos de los elementos de este contrato, como son, la temporalidad y el pago de un precio cierto.

3.- Temporalidad en el Arrendamiento.

El legislador señala en la primera parte del artículo 2398 del citado Código Civil, "o goce temporal de una cosa o un bien", utilizando el término temporal, con lo cual nos quiere decir, que el arrendamiento sólo será por un determinado tiempo, y a mayor abundamiento, señaló en la

parte final del citado artículo "El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las -- destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria." Al señalar la temporalidad en este tipo de contratos quizá el legislador, pretendió evitar daños económicos, como señala Zamora y Valencia al decir "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. Un arrendamiento perpetuo o de muy larga dura -- ción, le restaría valor a la cosa y frenaría lógicamente su circulación en perjuicio del propietario y de la comunidad." (33)

4.- El Precio en el Arrendamiento.

El precio en el contrato de arrendamiento, debe ser cierto y puede consistir en una suma de dinero, o en otros bienes, siempre y cuando sean determinados al momento de efectuarse el pago.

Así mismo lo determina el Código Civil, al señalar en su artículo - 2399 "La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y - determinada."

(33) Zamora y Valencia, Miguel Angel, Op. Cit., Pág. 149.

5.- Obligaciones Derivadas del Contrato de Arrendamiento.

A) Obligaciones para el Arrendador:

1.- El arrendador debe tener la facultad de poder arrendar la cosa o bien materia del arrendamiento.

2.- Está obligado el arrendador a entregar la cosa arrendada, con todo y sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido.

3.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento.

4.- Hacer las reparaciones necesarias.

5.- A no estorbar o molestar el uso de la cosa arrendada, salvo por causa de reparación urgente.

6.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por el tiempo que dure el contrato.

7.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos anteriores al arrendamiento.

8.- Devolver al arrendatario, para el caso que exista, el saldo que existiere a su favor.

9.- Pagar al arrendatario las mejoras hechas a la finca arrendada - cuando: a) El arrendador autorice a ejecutar obras en la finca por el --

arrendatario; b) Si se trata de mejoras útiles a la finca y por culpa -- del arrendador se rescindiere el contrato.

10.- Preferir en igualdad de condiciones al arrendatario en rela -- ción a otro interesado, cuando el arrendamiento ha durado más de cinco -- años, el arrendatario ha hecho mejoras importantes a la finca arrendada -- y si está al corriente en el pago de la renta.

11.- Deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autori -- dad competente del Departamento del Distrito Federal..

12.- Dar aviso al arrendatario para que en el caso de venta del in -- mueble rentado, éste esté en condiciones de ejercitar el derecho del tan -- to.

B) Obligaciones del Arrendatario.

1.- El arrendatario está obligado a satisfacer la renta en la forma -- y tiempo convenido.

2.- A poner en conocimiento del arrendador o propietario a la ma -- yor brevedad posible toda usurpación o cualquier daño que otro haya he -- cho o prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjui -- cios que llegaran a causar su omisión.

3.- A responder de los daños y perjuicios que la cosa arrendada su -- fra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o sub --

arrendatarios.

4.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido.

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

6.- Asegurar la finca contra el riesgo que pudiera originarse, cuando el arrendatario establezca en ella una industria peligrosa.

7.- No puede variar la forma de la cosa arrendada y en su caso restablecerla al estado en que la recibió, siendo responsable de daños y -- perjuicios.

8.- Devolver la finca al término de plazo señalado en el contrato.

9.- A poner cédulas y mostrar el interior de la casa cuando el contrato se ha celebrado por tiempo indefinido y el mismo se dé por concluido.

Cabe señalar, que en materia de arrendamiento para casa habitación, el Contrato de Arrendamiento, recibió un tratamiento especial "El contrato de arrendamiento se modificó profundamente, haciendo desaparecer todos aquellos irritantes privilegios establecidos en favor del propietario que tan dura hacen la situación del arrendatario." (34) ya que hubo-

(34) Código Civil para el Distrito Federal, 56ª Edición, Ed. Porrúa, México, 1988.
Pág. 33.

reformas substanciales a partir del año de 1985 publicándose en el Diario Oficial de la Federación del 27 de febrero de ese año las siguientes normas en materia de arrendamiento habitacional.

Artículo 244B.- Las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social. Por lo tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario, se tendrá por no puesta.

Artículo 244B A.- No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia.

Artículo 244B 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 sufren por su causa.

El artículo de mayor relevancia, en esta materia, es el 2448C.- que viene a establecer no sólo el tiempo mínimo que deberá durar un contrato de arrendamiento, sino que establece la potestad de poder prorrogarlo -- por dos años más a voluntad del inquilino.

Artículo 2448 C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para el 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.

En el mismo Código, se establece que la renta no podrá incrementar el costo, sino por períodos anuales, ni exceder en su caso del 85 por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal.

Así mismo se establece que el contrato de arrendamiento, deberá otorgarse por escrito, y que por lo menos deberá contener: a) Nombre del arrendador y del arrendatario; b) La ubicación del inmueble; c) Descripción detallada del inmueble, con las instalaciones y accesorios con que cuenta para su uso y goce, así como el estado que guardan; d) El monto de la renta; e) La garantía, en su caso; f) El uso que deberá darse a la localidad arrendada; g) El término del contrato y h) Las obligaciones que el arrendador y el arrendatario contraigan adicionalmente a las que establece la ley.

Los artículos que se mencionaron, así como las disposiciones narradas, son las de mayor relevancia en materia de arrendamiento.

Finalmente, nos referiremos a la forma de terminar el contrato de arrendamiento.

El contrato de arrendamiento puede terminar:

1.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto por el cual la cosa fue arrendada.

- 2.- Por convenio expreso.
- 3.- Por nulidad.
- 4.- Por rescisión.
- 5.- Por confusión.
- 6.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.
- 7.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.
- 8.- Por evicción.

6.- Lugar que ocupa el Contrato de Arrendamiento en la Clasificación.

1.- Es un contrato nominado; toda vez que el arrendamiento se encuentra regulado en la ley; así el artículo 2398 del Código Civil, regula al contrato de arrendamiento al indicar:

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

2.- Es un contrato típico; toda vez que está debidamente regulado -

en la ley, como ya quedó debidamente anotado en el número anterior.

3.- Se trata de un contrato oneroso, toda vez que al celebrar dicho contrato, las partes se establecen provechos y gravámenes recíprocos; ya que al efecto el artículo 2398, establece que "Hay arrendamiento cuando las dos partes 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." Como se ve las partes contratantes, se obligan una a conceder - el uso o goce y la otra a pagar un precio por esa prestación.

4.- Se trata de un contrato principal; ya que para su validez o perfeccionamiento, no depende de la existencia de otro contrato, es decir - es un contrato autónomo.

5.- Es un contrato simple, ya que las obligaciones, sólo son por un lado la concesión del uso o goce de un bien o una cosa, y por el otro el pago de un precio, sin que por el contrato nazcan otra clase de derechos u obligaciones.

6.- Es un contrato de igual a igual; ya que los contratantes que -- concurren a su concertación, se encuentran en un plano de igualdad de -- circunstancias.

Al respecto existe la polémica de si realmente existe esa igualdad de condiciones o no; si analizamos cada uno de los contratos del Código Civil, quizá ninguno sea realmente equitativo, ya que los contratantes,-

siempre velarán por sus intereses, y así uno querrá dar menos y el otro también. Sin embargo en materia de "arrendamiento para casa habitación", se supone que los contratantes acuden a la celebración de aquel instrumento, en igualdad de circunstancias o cuando menos en la más justa igualdad posible, ya que el artículo 2448, 2448 A, 2448 B, 2448 C y 2448 D, establecen 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." "No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia." "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 sufren por esa causa." y "La duración 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."

De lo anteriormente descrito, se desprende la igualdad en que incurren las partes al celebrar el contrato de arrendamiento para casa habitación, ya que aun cuando en este caso, la ley parece proteger al inquilino, ambas partes por igual se benefician con las prestaciones y contra prestaciones derivadas de dicho contrato.

7.- Es un contrato conmutativo; ya que al celebrarse dicho contrato las partes pueden determinar plenamente el estado ganancioso o perdidoso del contrato; es decir las prestaciones son ciertas para las partes desde que se formaliza el contrato.

8.- Es un contrato formal, ya que para que surta plenamente los -- efectos entre las partes, la ley establece que se realice por escrito, -- lo anterior se desprende de la lectura de los artículos 2406 y 2448 F, -- que establecen:

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

Realmente este artículo parece obsoleto, ya que a la fecha nadie -- realiza un contrato por cien pesos anuales.

Artículo 2448 F.- Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito,..."

Como puede verse el contrato de arrendamiento es formal.

9.- El contrato de arrendamiento es de tracto sucesivo, ya que las prestaciones se van ejecutando periódicamente por una de las partes, en este caso por el arrendatario. Para el caso anotaremos la parte conducente del artículo 2448 E. que señala: "La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos."

CAPITULO IV

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN MATERIA LABORAL

Al hablar del contrato de arrendamiento habitacional en materia laboral, no pretendemos hablar de otra cosa, sino del contrato de arrendamiento que comunmente se conoce en el Derecho Civil. Pretendiendo abordar el tema dentro del Derecho del Trabajo, ya que como consta en los antecedentes históricos del derecho habitacional para los trabajadores, el Constituyente de 1917 estableció que el patrón tenía la obligación de -- proporcionar habitación cómoda e higiénica a sus trabajadores, señalando que por ese concepto podía cobrar una renta que no excediera del medio -- por ciento del valor catastral de la finca.

Por su parte, la Ley Federal del Trabajo de 1931, estableció la posibilidad del arrendamiento de fincas urbanas para el trabajador, por -- las que el patrón podría cobrar rentas que no excedieran del seis por -- ciento anual del valor catastral de las habitaciones.

A pesar de la reforma a la fracción XII del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la cual ya no contempla el arrendamiento como una de las posibilidades de cumplir con la -- obligación de proporcionar habitación al trabajador, pues en lo conducente señala que la obligación de proporcionar habitaciones cómodas e higiénicas

nicas a los trabajadores "Esta obligación la cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda..." - en la Ley Federal del Trabajo, se contempla el arrendamiento de habitaciones para los trabajadores; pues el ordenamiento señalado en el artículo 151 de dicha Ley, comprende las normas a que habrán de sujetarse tanto el patrón, como el trabajador para el caso de que exista un vínculo contractual de arrendamiento habitacional entre ellos.

Artículo 151.- Cuando las habitaciones se den en arrendamiento a los trabajadores, la renta no podrá exceder del medio por ciento mensual del valor catastral de la finca y se observarán las normas siguientes:

I.- Las empresas están obligadas a mantenerlas en condiciones de habitabilidad y a hacer oportunamente las reparaciones necesarias y convenientes;

II.- Los trabajadores tienen las obligaciones siguientes:

- a) Pagar las rentas;
- b) Cuidar de la habitación como si fuera propia;
- c) Poner en conocimiento de la empresa los defectos y deterioros que observen;
- d) Desocupar las habitaciones a la terminación de las relaciones de trabajo dentro de un término de cuarenta y cinco días, y

III.- Está prohibido a los trabajadores:

- a) Usar la habitación para fines distintos de los señalados en este capítulo;
- b) Subarrendar las habitaciones;

De lo anterior se desprende que no obstante la creación de la Ley - del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en virtud de la reforma al artículo 123 fracción XII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en consecuencia de la Ley Federal del Trabajo en esta última, se sigue contemplando la posibilidad de establecer un -- contrato de arrendamiento habitacional entre el patrón y el trabajador; - de ahí la pretensión de tratar este tipo de contrato dentro del ámbito - laboral, pues el mismo, aunque semejante al arrendamiento en materia ci- vil, reviste especiales características.

1.- CONCEPTO.- El Legislador al señalar en la Ley Federal del Traba- jo la figura jurídica del Contrato de Arrendamiento de habitaciones para los trabajadores, no lo definió, por lo que pensamos que éste se puede - definir en los términos del artículo 2398 del Código Civil para el Dis- trito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Fede- ral que al efecto dispone:

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

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.

Al respecto cabe señalar que aún cuando el concepto de Arrendamiento es genérico, en materia laboral, adquiere especiales características, y viene a constituirse en una especie del contrato de arrendamiento.

En atención a las características del contrato de arrendamiento en materia del Trabajo, podemos decir que es el acuerdo de voluntad mediante el cual la empresa o patrón se obliga a conceder el uso o goce temporal de una vivienda para habitación a un trabajador, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

2.- Del concepto anterior se desprenden los siguientes elementos:

- a) Relación de trabajo;
- b) Acuerdo de voluntades;
- c) Trabajador;
- d) Patrón; y
- e) Obligaciones de dar.

a) Relación de trabajo; aun cuando no se encuentra implícita en el concepto que antecede, se deduce necesariamente la existencia del patrón y del trabajador, como elementos personales para la celebración de este tipo de contrato; en cuya ausencia, el mismo no podría celebrarse.

Podemos entender como relación de trabajo, el vínculo jurídico re -

sultante de la prestación de un trabajo, ya sea físico o mental es decir intelectual, a cambio de una contraprestación en dinero; situación que surge de entre la relación que en cualquier forma puede manifestarse entre un patrón y un trabajador.

Podemos considerar al respecto que este contrato puede surgir también cuando existe una relación laboral; al respecto se ha dicho que "Relación de trabajo es una situación jurídica objetiva que crea entre un trabajador y un patrono por la prestación de un trabajo subordinado, -- cualquiera que sea el acto o causa que le dió origen, en virtud de la -- cual se aplica al trabajador un estatuto objetivo, integrado por los -- principios, instituciones y normas de la declaración de derechos sociales, de la Ley Federal del Trabajo, de los convenios internacionales, de los contratos colectivos y contratos ley y de sus normas supletorias." (36)

Podemos decir entonces que la relación laboral, es el vínculo jurídico que resulta de la concertación de voluntades existente entre el que presta su fuerza de trabajo físico o intelectual a otro a cambio de un pago en dinero. Al respecto señala el maestro José Dávalos, que es suficiente con que se dé la prestación de un trabajo personal y subordinado para que exista la relación de trabajo; al prestarse ésta se aplica al trabajador un estatuto objetivo que es el Derecho del Trabajo, un ordenamiento imperativo, independientemente de la voluntad de los sujetos de -

(36) De la Cueva Mario, El Nuevo Derecho del Trabajo, T. I, Séptima Edición, Ed. Porrúa, México, 1981, Pág. 187.

la relación de trabajo" (37) lo anterior no resulta más que cierto, ya que basta con la prestación de un trabajo subordinado, en cualquier forma que se dé, para que exista la relación de trabajo, lo que se desprende de la norma contenida en el artículo 20 de la Ley Federal del Trabajo que sobre el particular señala "Se entiende por relación de trabajo, cualquiera que sea el acto que le de origen, la prestación de un trabajo personal subordinado a una persona, mediante el pago de un salario." Como puede observarse para la celebración de un contrato de arrendamiento, es necesaria la existencia de una relación de trabajo, o de una relación laboral; diferenciándose entre ellas por un lado el surgimiento espontáneo de la prestación de un trabajo cualquiera que sea su naturaleza, y por el otro la relación surgida de un acuerdo de voluntades para la prestación de un servicio, a cambio del pago de un salario; a mayor abundamiento, citamos en lo conducente lo dispuesto por el artículo 28 de la Ley que rige la materia:

Artículo 28.- Para la prestación de servicios de los trabajadores mexicanos fuera de la República, se observarán las normas siguientes:

I.- Las condiciones de trabajo se harán constar por escrito y contendrán para su validez las estipulaciones siguientes:

d) Tendrán derecho a disfrutar, en el centro de trabajo o en lugar -

(37) Dávalos José, Derecho del Trabajo, Tomo 1, 2ª Edición, Ed. Porrúa, México, 1968, Pág. 105.

cercano, mediante arrendamiento o cualquier otra forma, de vivienda decorosa e higiénica.

III.- El escrito que contenga las condiciones de trabajo será sometido a la aprobación de la Junta de Conciliación y Arbitraje dentro de cuya jurisdicción se celebró, la cual, después de comprobar los requisitos de validez a que se refiere la fracción I,..." de igual manera, el artículo 30 de la misma ley, señala al respecto normas semejantes para los trabajadores que hayan de prestar su trabajo a cierta distancia; en cuyo caso, y para el tema de este trabajo, regirá lo transcrito del artículo que antecede.

b) Acuerdo de voluntades; al respecto podemos decir que para la celebración de este tipo de contrato, se requiere que las partes que en él intervienen estén de acuerdo, es decir que expresen su voluntad por un lado en conceder el uso o goce de un bien inmueble destinado a habitación y por el otro a pagar por ese uso o goce un precio cierto; al respecto señala el maestro Gutiérrez y González que el consentimiento es "el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, y es necesario que esa voluntad tenga una manifestación exterior" (38); también se ha dicho que el consentimiento es la manifestación exterior con que se demuestra la aceptación del contrato.

(38) Gutiérrez y González Ernesto, Op. Cit. Pág. 207.

El consentimiento para el caso que nos ocupa, viene a constituirse en un elemento de existencia del contrato de arrendamiento habitacional para los trabajadores.

El consentimiento para el contrato que nos ocupa, es necesario, ya que éste es posterior a la celebración de dicho acto jurídico, y aun cuando dicho acto se celebrara conjuntamente, el consentimiento, es una condición sin la cual no puede celebrarse el contrato de referencia, pues sería afectado de inexistencia; en cuyo caso entonces a falta de él, dicho acto carecería de eficacia jurídica.

El consentimiento, se presenta dentro de la relación de trabajo o bien dentro de la relación laboral, puesto que nadie está obligado a prestar un trabajo o servicio sin la plena retribución, como lo establece el artículo 5 de nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que en lo conducente establece "Nadie podrá ser obligado a prestar trabajos personales sin la justa retribución y sin su pleno consentimiento"; salvo los casos que la misma constitución prevé y que sobre el particular señala "salvo el trabajo impuesto como pena por la autoridad judicial, el cual se ajustara a lo dispuesto en las fracciones I y II del artículo 123.

En cuanto a los servicios públicos, sólo podrán ser obligatorios, en los términos que establezcan las leyes respectivas, el de las armas y los de jurados, así como el desempeño de los cargos concejiles y los de

elección popular, directa o indirecta. Las funciones electorales y censales tendrán carácter obligatorio y gratuito..." en este orden de ideas, - si para la celebración de un contrato de trabajo, o bien para el inicio de una relación de trabajo, el trabajador debe prestar su consentimiento para la realización de determinada actividad, es de considerarse, que es obvio que para la celebración de un contrato de arrendamiento habitacional con el patrón, el trabajador deba prestar su consentimiento, habida cuenta, que el consentimiento es un elemento de existencia para cualquier acto jurídico, por otro lado, no puede obligarse al trabajador a aceptar tales o cuales condiciones resultantes de una relación de trabajo, o de una relación laboral, pues como señala el profesor Mario de la Cueva "el nuevo derecho se propone realizar la justicia social en el equilibrio de las relaciones entre el trabajo y el capital" (39). Hay autores que consideran que en materia de trabajo, la voluntad de las partes no se manifiesta, ya que señalan que actualmente el patrón, casi nunca conoce personalmente al trabajador; efectivamente el sector productivo ha crecido tanto que la empresa ha requerido cada día más personal, - y es tanto, que el patrón casi no tiene relación con el trabajador, pues en la mayoría de las ocasiones se vale de ciertos elementos para efecto de contratar al personal, que cuando éste se presenta a determinada empresa, ya se le han asignado funciones específicas mismas que no son or-

(39) De la Cueva Mario, Op. Cit. Pág. 85.

denadas directamente por el patrón, sin embargo cuando el patrón ha decidido emplear el servicio de alguna empresa reclutadora de personal como ocurre en la actualidad, o bien se vale o acepta que la contratación se la haga un sindicato, como en otras ocasiones ocurre, es de entenderse que bajo esas circunstancias el patrón está manifestando su voluntad, -- pues independientemente de que el patrón conozca o no al trabajador, le simpatice o no, pagará a aquél como contraprestación a sus servicios el pago de un salario en dinero.

c) Trabajador; podemos decir que el trabajador es uno de los elementos personales que intervienen en una relación de trabajo; al efecto se han creado diversas acepciones sobre este concepto, por su parte Ernesto Krotoschin dice al respecto que "Trabajador es la persona (física) que libremente presta trabajo para un patrono mediante una relación jurídica de coordinación pero con carácter dependiente." (40) Asimismo dice el mismo tratadista que trabajador dependiente, es "el individuo que personalmente presta su trabajo contra remuneración a otro (empleador o "patrono"), mediante una relación jurídica que según la voluntad de las partes implica dependencia en el sentido específico laboral (de reconocer el trabajador el derecho de dirección del empleador: trabajo Heterónomo)" (41), también se dice "sólo es trabajador quien se haya en una relación-

(40) Krotoschin Ernesto; Instituciones del Derecho del Trabajo, 2ª Edición, Ed. Depalma, Buenos Aires, 1968, Pág. 21.

(41) Krotoschin Ernesto; Tratado Práctico de Derecho del Trabajo, Vol. I, 4ª Edición, Ed. Depalma, Buenos Aires,, 1981, Pág. 100.

de trabajo dependiente de carácter privado voluntariamente contraída con otra persona" (42). Por su parte el maestro Sánchez Alvarado define al trabajador como "toda persona física que presta a otra un servicio material, intelectual o de ambos géneros, en forma subordinada" (43); por su parte, la ley laboral de 1931 señalaba al respecto, que "Trabajador es toda persona que preste a otra un servicio material, intelectual o de ambos géneros, en virtud de un contrato de trabajo", situación que se desprende del artículo 3o. de aquella ley; por su parte la legislación laboral vigente señala en su artículo 8o. que "Trabajador es la persona física que presta a otra, física o moral, un trabajo personal subordinado"; a primera vista podemos establecer una diferencia entre el concepto de trabajo de la ley de 1931 y la actual, y que consiste en que la relación de trabajo, no depende de un contrato, sino que ésta puede manifestarse de cualquier forma esto se puede desprender de lo dispuesto por el artículo 8o. de la Ley de la Materia que en su segundo párrafo indica -- "Para los efectos de esta disposición, se entiende por trabajo toda actividad humana, intelectual o material, independientemente del grado de -- preparación técnica requerida por cada profesión u oficio." Entonces podemos decir que el concepto de trabajador es genérico, porque se atribuye a todas aquellas personas que con apego a las prescripciones de la -- Ley, entregan su fuerza de trabajo a otra y en atención a los lineamien-

(42) Kassel Walter y Herman Bersch, Derecho del Trabajo, 5ª Edición, Ed. Roque Depalma Editor, Buenos Aires, 1961, Pág. 35.

(43) Sánchez Alvarado Alfredo, Instituciones de Derecho Mexicano del Trabajo, Ed. Oficina de Asesores del Trabajo, 1967, México, Pág. 294.

tos constitucionales no admite distinciones.

d) Patrón.- La figura del patrón, es otro de los elementos personales de la relación de trabajo, o de la relación laboral, y es aquel sujeto, -- que se sirve de los servicios personales, ya sean físicos o intelectuales de otros, a los que a cambio retribuye con una cantidad en dinero o salario.

Se ha definido como patrón a la persona que recibe los servicios del trabajo, también se le conoce con diversas denominaciones, encontrándose -- entre otras, las de acreedor de trabajo, empleador, patrono, patrón. En los comienzos de las relaciones humanas, patrón tuvo el noble significado de defensor, amparador, habiendo evolucionado en tal forma, que el concepto original de defensa y protección se desnaturalizó para entenderse andando el tiempo como el tirano, el déspota. Por su parte el Lic. Sánchez Alvarado dice que "Patrón es la persona física o jurídica colectiva (moral) que recibe de otra, los servicios materiales, intelectuales o de ambos géneros en forma subordinada" (44).

Al respecto la Ley Laboral de 1931, señala en su artículo 4o. el concepto de patrón y dice "Patrón es toda persona física o moral que emplee el servicio de otra, en virtud de un contrato de trabajo.

(44) Sánchez Alvarado Alfredo, Op. Cit. Pág. 299.

Se considerarán representantes de los patrones, y en tal concepto obligan a éstos en sus relaciones con los demás trabajadores: los directivos, - los gerentes, administradores, capitanes de barco y en general las personas que en nombre de otro ejerzan funciones de dirección o de administración."

Por su parte la Ley Federal del Trabajo vigente señala el concepto de trabajador en su artículo 10o. al señalar "patrón es la persona física o moral que utiliza los servicios de uno o varios trabajadores." Y por su parte el artículo 11 del citado precepto legal, señala a las personas que en un momento dado realizan actividades de dirección y su conducta obliga a éste, como si se tratara del mismo, al señalar "Los directores, administradores, gerentes y demás personas que ejerzan funciones de dirección o administración en la empresa o establecimiento, serán considerados representantes del patrón y en tal concepto lo obliga en sus relaciones con los trabajadores."

"Patrono.- Persona que emplea obreros en trabajos manuales.- defensor-amparador, protector." (45)

e) Obligaciones de dar.- Como ya se expuso al desarrollar el tema del contrato, se dijo que el objeto directo del mismo es aquella "conducta que puede manifestarse como una prestación -un dar o un hacer- o como una abstención -un no hacer-" (46); de ahí que la cele-

(45) Selecciones del Reader's Digest, Op. Cit. Pág. 2063.

(46) Zamora y Valencia, Miguel Angel, Op. Cit. Pág. 25.

bración del contrato de arrendamiento tenga como consecuencia el nacimiento de determinadas obligaciones, y así el objeto indirecto del contrato será la conducta que el deudor deba cumplir y éste será de tres formas, dar, hacer y, no hacer; es por ello que la concertación de dicho instrumento -- trae como consecuencia obligaciones de dar para ambas partes, pues al respecto señala el artículo 151 de la Ley Federal del Trabajo en cuanto al -- arrendamiento habitacional para los trabajadores lo siguiente:

Artículo 151.- Cuando las habitaciones se den en arrendamiento a los trabajadores, la renta no podrán exceder del medio por ciento mensual del valor catastral de la finca y se observarán las normas siguientes:"; como puede observarse en el precepto anteriormente invocado se indica "Cuando las habitaciones se den en arrendamiento", se está observando una obligación de dar y es precisamente al señalar el invocado precepto "se den" por otro lado al hablar del arrendamiento, éste entraña obviamente obligaciones para el trabajador y que en su caso será pagar la renta por dicha habitación, y que viene a traducirse en una obligación de hacer o de dar para el mismo trabajador; lo que puede desprenderse del artículo 151 de la mencionada ley que al efecto señala:

"II.- Los trabajadores tienen las obligaciones siguientes: a) Pagar las rentas" de donde se deduce que existe una obligación de hacer; y que consiste en este caso el "pagar la renta".

3.- Clasificación del Contrato de Arrendamiento Habitacional en Materia Laboral.

La naturaleza jurídica de este tipo de contrato la determinaremos en función de la clasificación de los contratos, y que ya aplicamos al de arrendamiento al referirnos al tema; en consecuencia, retomando el concepto establecido por el artículo 2398 del Código Civil; el concepto que proponemos, y lo dispuesto por el artículo 151 de la Ley Federal del Trabajo, podemos decir entonces que:

a) Se trata de un contrato bilateral o sinalagmático, ya que establece obligaciones recíprocas entre las partes que lo celebran.

Lo anterior se deduce del artículo 2398 del Código Civil vigente que al efecto establece: "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."

Como se ve en la celebración de dicho contrato, las partes se obligan recíprocamente a otorgarse determinadas prestaciones al decir "las dos partes contratantes se obligan recíprocamente"; de ahí que decimos que se trata de un contrato bilateral.

b) Se trata de un contrato nomiado; ya que está expresamente regulado por la ley; no obstante el legislador al elaborar el Código Laboral, no definió precisamente el contrato de arrendamiento laboral, el Contrato de-

Arrendamiento, está regulado en el Código Civil vigente para el Distrito Federal en su artículo 2398, que lo define en su aspecto genérico; y en su caso, el contrato de arrendamiento laboral, será una de las especies del Contrato de Arrendamiento; el precepto de referencia lo citamos y lo aplicamos en forma supletoria, en los términos del artículo 17 de la Ley Federal del Trabajo y 1 del Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal; que al efecto indican:

Artículo 17.- A falta de disposición expresa en la Constitución, en esta Ley o en sus Reglamentos, o en los tratados a que se refiere el artículo 6o., se tomarán en consideración las disposiciones que regulen casos semejantes, los principios generales del derecho, los principios generales de justicia social que derivan del artículo 123 de la Constitución, la jurisprudencia, la costumbre y la equidad.

Artículo 1o.- Las disposiciones de este Código regirán en el Distrito Federal en asuntos del orden común, y en toda la República en asuntos del orden Federal.

Lo anterior, en virtud de tratarse la Ley Federal del Trabajo, precisamente de una ley de observancia Federal; a la vez que el Código Civil, es de aplicación federal para los casos que dicho ordenamiento indica.

c) Es un contrato oneroso; las partes que en él intervienen reciben provechos recíprocos; señala al respecto el Licenciado Francisco Lozano Noriega al respecto. "Porque existe reciprocidad en los provechos y gravá-

menes, en las cargas que soportan los contratantes; el arrendador soporta una carga; desprenderse del uso o del uso y goce de la cosa para transmitirla al arrendatario mediante una enajenación temporal. Pero recibe un provecho, un beneficio: el precio cierto que se obliga a pagar el arrendatario por la adquisición temporal del uso y goce de una cosa." (47) Lo anterior, se desprende de la lectura del artículo 151 de la Ley Laboral que sobre el particular señala:

"Artículo 151.- Cuando las habitaciones se den en arrendamiento a los trabajadores, la renta no podrá exceder del medio por ciento mensual del valor catastral de la finca y se observarán las normas siguientes:

II.- Los trabajadores tienen las obligaciones siguientes:

a) Pagar las rentas"

Por otro lado el patrón o la empresa, se obliga a conceder el uso y goce temporal de dichos inmuebles destinados a habitación, mediante el pago de un precio cierto; lo que se deduce del artículo 2398 del Código Civil vigente, en relación con los artículos 150 y 151 de la ley laboral y que al efecto señalan:

"Artículo 2398.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes

(47) Lozano Noriega Francisco, Op. Cit. Pág. 333.

se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa,..."

"Artículo 150.- Cuando las empresas proporcionen a sus trabajadores - casa en comodato o arrendamiento..."

"Artículo 151.- Cuando las habitaciones se den en arrendamiento a los trabajadores,..."

De donde se concluye que al hablar de la figura jurídica del arrendamiento, la empresa al celebrarlo con el trabajador, tendrá necesariamente que proporcionar ese uso y goce de la casa que se da en arrendamiento a su trabajador.

d) Es un contrato accesorio; ya que este tipo de contratos, no tienen vida propia, sino que es necesaria la existencia de otro contrato para su existencia; "Los contratos accesorios son los que no tienen existencia -- por sí mismos, sino que su existencia y validez dependen de la existencia o de la posibilidad de que exista una obligación o un contrato previamente celebrado y en atención a esa obligación se celebra el contrato (48).- Lo anterior, en virtud de que la celebración de este tipo de contrato, re quiere la existencia previa ya sea de una relación de trabajo, ya sea de un contrato de trabajo; pues este contrato, va a surgir en atención a una relación laboral, como se desprende de la lectura del artículo 151 de la-

(48) Zamora y Valencia Miguel Angel; Contratos Civiles, Ed. Porrúa, S.A. México, 1981. Pág. 52.

Ley Federal del Trabajo que en lo conducente señala:

"Artículo 151. Cuando las habitaciones se den en arrendamiento a los trabajadores,..."

I. Las empresas están obligadas a mantenerlas en condiciones de habitabilidad y a hacer oportunamente las reparaciones necesarias y convenientes;

II.- Los trabajadores tienen las obligaciones siguientes: "Como puede observarse, el contrato de arrendamiento que pudiera llegar a surgir - en este caso, sólo podría ser entre patrones o empresa y trabajador; independientemente de la causa que hubiera dado origen a la relación de trabajo. "La relación de trabajo es una situación jurídica objetiva que se -- crea entre un trabajador y un patrono por la prestación de un trabajo subordinado, cualquiera que sea el acto o la causa que le dió origen, en -- virtud de la cual se aplica al trabajador un estatuto objetivo, integrado por los principios, instituciones y normas de la declaración de derechos-sociales, de la Ley del Trabajo, de los contratos-ley y de sus normas supletorias." (49)

e) Es un contrato conmutativo; ya que en este tipo de contrato, desde su celebración, las prestaciones a que se obligan los que en él inter-

(49) De la Cueva Mario, Op. Cit. Pág. 185.

vienen son ciertas; de tal suerte que los contratantes pueden determinar las pérdidas o ganancias que se cuasen con motivo de dicho contrato.

Para el caso que nos ocupa, la empresa o patrón, al igual que el -- trabajador, van a saber cuales son las ganancias o pérdidas al celebrar el contrato de arrendamiento habitacional para el trabajador; pues el patrón por su parte, conocerá las pérdidas que pudiera ocasionarle el ---- arrendar tal o cual habitación a un trabajador, puesto que la renta que éste pudiera cobrar, en los términos de la Ley de la Materia está limitada, pues el citado artículo 151 de la Ley invocada, señala al efecto "la renta no podrá exceder del medio por ciento mensual del valor catastral de la finca"; a la vez que el trabajador, sabe que por dicha habitación dada en arrendamiento, tendrá que pagar un precio cierto; situación que se desprende del mismo artículo que se cita y que al efecto señala en su fracción II, inciso a) lo siguiente:

"II. Los trabajadores tienen las obligaciones siguientes:

a) Pagar las rentas."

f) Por lo general, se trata de un contrato formal; pero también podría ser un contrato consensual; en virtud de las características que reviste una relación de trabajo.

Formal, en los términos del artículo 28 de la Ley Federal del Trabajo que en lo conducente señala:

"Artículo 28.- Para la prestación de servicios de los trabajadores-

mexicanos fuera de la República, se observarán las normas siguientes:

I. Las condiciones de trabajo se harán constar por escrito y contendrán para su validez las estipulaciones siguientes:

d) Tendrán derecho a disfrutar, en el centro de trabajo o en lugar cercano, mediante arrendamiento o cualquier otra forma, de vivienda decorosa e higiénica."

Artículo 30.- La prestación de servicios dentro de la República, pero en lugar diverso de la residencia habitual del trabajador y a distancia mayor de cien kilómetros, se regirá por las disposiciones contenidas en el artículo 28 fracción I, en lo que sean aplicables.

A manera de ejemplo sólo mencionaremos lo que ya se indicó en relación a los contratos colectivos de Teléfonos de México, y el de los electricistas, en materia de arrendamiento, y que ya se mencionaron al desarrollar el tema número tres del capítulo I de este trabajo.

Consensual.- Al respecto señalamos lo dispuesto por el artículo 20 y 21 de la Ley Federal del Trabajo que sobre el particular indican:

"Artículo 20.- Se entiende por relación de trabajo, cualquiera que sea el acto que le dé origen, la prestación de un trabajo personal subordinado a una persona, mediante el pago de un salario."

"Artículo 21.- Se presume la existencia del contrato y de la rela --

ción de trabajo entre el que presta un trabajo personal y el que lo recibe."

Es común y lo ponemos de ejemplo al caso, el trabajo del personal doméstico; por el que normalmente no hay contrato por escrito; y que sin embargo podría traer como consecuencia un arrendamiento verbal entre las partes.

g) Es un contrato simple; pues es un contrato regulado que produce las obligaciones típicas de ese mismo contrato.

Al efecto, las obligaciones típicas de este tipo de contrato, en su caso, serán; por un lado el conceder el uso y goce temporal de una cosa al arrendador al arrendatario; y a su vez éste, pagar un precio cierto por ese uso y goce de la cosa.

Al efecto, ya se mencionó, que tanto la empresa o patrón tienen la obligación de transmitir el uso y goce de la vivienda arrendada al trabajador; y a su vez el trabajador, tiene la obligación de hacer el pago respectivo por ese uso y goce de la cosa arrendada.

h) Finalmente decimos que se trata de un contrato de adhesión, ya que si consideramos, a diferencia del contrato "de igual a igual, en donde las partes "en el momento de la formulación del contrato, concurren a la celebración de éste sobre un mismo plano de igualdad" (50), y tomamos-

(50) Lozano Noriega Francisco, Op. Cit. Pág. 66.

en consideración, que el artículo 395 de la Ley Federal del Trabajo que al respecto establece:

"Artículo 395.- En el contrato colectivo podrá establecerse que el patrón admitirá exclusivamente como trabajadores a quienes sean miembros del sindicato contratante."

De donde se desprende que la voluntad del patrón queda totalmente suprimida en la contratación o selección de personal, lo que trae como consecuencia que si dentro de las condiciones de trabajo que rigen las relaciones entre patrón y trabajador está la del arrendamiento en beneficio del trabajador, el patrón tendrá que arrendar a cualquiera de los trabajadores, aun cuando éste no los conociera, o no quisiera hacerlo. De donde podemos decir que no hay una concurrencia de voluntades para la celebración de dicho contrato.

1) Para concluir, diremos que se trata de un contrato de tracto sucesivo, ya que las prestaciones que el arrendador va a cumplir, las hará periódicamente; situación que se desprende de la lectura del artículo 151 de la Ley que rige la materia, y que al efecto indica:

"Artículo 151.- Cuando las habitaciones se den en arrendamiento a los trabajadores, la renta no podrá exceder del medio por ciento mensual del valor catastral."

Como se ve la contraprestación al uso y goce de la localidad arrendada, que es el pago de la renta, será en forma mensual.

C A P Í T U L O V

1.- ACCIONES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CIVIL.

En razón de la celebración de un contrato, surgen diversas situaciones que conllevan a las partes al litigio; pues no todo contrato llega a su término feliz; es decir su inicio a la celebración; y su terminación -- propiamente dicha; en función de la manifestación de la voluntad; pues según su cumplimiento o incumplimiento de las partes que celebran dicho acto jurídico, da lugar a diversas acciones a efecto de que un órgano jurisdiccional, declare el derecho para la parte a quien le asiste la razón cabe señalar el concepto de acción y de jurisdicción: a saber la acción "Es el derecho de perseguir en juicio lo que consideramos nos es debido o nos pertenece." (51) también señala el profesor Cipriano Gómez Lara "Entendemos por acción el derecho, la potestad, la facultad o actividad mediante la -- cual un sujeto provoca la función jurisdiccional." (52); y señala el mismo maestro, que jurisdicción es, "una función soberana del estado, realizada a través de una serie de actos que están proyectados o encaminados a la solución de un litigio o controversia, mediante la aplicación de una ley general a ese caso concreto controvertido para solucionarlo o dirimirlo." -- (53). Al efecto, el artículo 1º del Código Federal de Procedimientos Civi-

(51) Manual de Derecho del Trabajo, Secretaría del Trabajo y Previsión Social, México, 1962. Pág. 13.

(52) Gómez Lara Cipriano, Teoría General del Proceso, 2ª Edición, Ed. U.N.A.M., México, 1979, Pág. 109.

(53) *Ibidem*, Pág. 111.

les, aplicado supletoriamente al caso, en los términos del artículo 17 de la Ley Federal del Trabajo; y que sobre el particular señala:

"Artículo 1.- Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena..."

De ahí que las partes que celebran un contrato de arrendamiento habitacional, les asista determinado derecho; ya sea por el cumplimiento, o por el incumplimiento de los contratantes; Derecho que en concepto de la "acción", les va a ser declarado en función de la actividad jurisdiccional.

Las acciones que más comunmente suelen suceder en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación son las siguientes:

PARA EL ARRENDADOR

- a) Terminación de contrato
- b) Rescisión de contrato
- c) Cumplimiento forzoso de la obligación.
- d) Otorgamiento y firma del contrato.

PARA EL ARRENDATARIO

- a) Terminación de contrato
- b) Rescisión de contrato
- c) Cumplimiento forzoso de la obligación.
- d) Otorgamiento y firma del contrato.

e) Pago de daños y perjuicios.

f) Desahucio.

e) Pago de daños y perjuicios

f) Prórroga por dos años

g) Derecho del tanto

h) Derecho de preferencia

i) Novación.

A continuación, pasaremos a exponer de manera breve las anteriores acciones; y en vista de que algunas de ellas corresponden de igual forma tanto al arrendador, como al arrendatario, en el supuesto de que sea uno u otro el que infrinja las normas legales o contractuales a que se obligaron.

a) Terminación de contrato; es ésta una de las acciones que puede ejercitar tanto el arrendador, como el arrendatario, aun cuando es más frecuente que aquella sea ejercitada por el primero de los mencionados; y procede en el momento en que el contrato de arrendamiento ha llegado al término para el cual fue pactado, sin que sea voluntad de ninguno de los contratantes, seguir sujetos a la relación contractual que antes los unía.

Como se dijo en un principio, es más común que este derecho lo ejercite el arrendador, pues en virtud de las alzas de los costos a los bienes y servicios, que suelen suceder a menudo, es al arrendador, a quien interesa poner fin a un contrato que considera en un momento le puede re-

sultar no muy ganancioso.

En ocasión a lo anterior, suele el arrendador indicarle al arrendatario que el contrato de arrendamiento ha terminado y que es su voluntad -- darlo por concluído, situación que hace del conocimiento del arrendatario, a través de la Jurisdicción Voluntaria, o bien a través del funcionario-Público llamado Notario; el cual para tales efectos tiene fe pública.

Como es común, el arrendatario, no desocupa la habitación, a pesar - del requerimiento; entonces, el arrendador, tendrá la facultad de ejercer ante el órgano jurisdiccional, la terminación del contrato; y que tendrá por objeto, la declaración de que el contrato ha terminado, y en consecuencia se dirá al arrendatario, que la localidad deberá ser desocupada en un tiempo determinado; y habrá un apercibimiento de lanzamiento para - el caso de desacato.

Por su parte señala en artículo 2483 en su parte relativa que:

"Artículo 2483.- El arrendamiento puede terminar:

1.- 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."

b) Rescisión del contrato; la rescisión, es una de las formas de dar por terminado un contrato, por el incumplimiento de cualquiera de las partes que intervienen en su celebración; al efecto señala Gutiérrez y González, que la rescisión "es un acto jurídico unilateral, por el cual se le pone fin, salvo que la ley lo prohíba, de pleno derecho "ipso jure"-sin necesidad de declaración judicial- a otro acto, bilateral, plenamente válido, por incumplimiento culpable, en éste, atribuible a una de las partes"(54).

Como hablamos de las acciones que corresponden tanto al arrendador como al arrendatario, en vista del cumplimiento o incumplimiento en el contrato, es menester indicar, que para que esta pueda ejecutarse, es decir desligarse de las obligaciones recíprocas que emanan del contrato, que sea declarada esa rescisión, por una autoridad judicial.

Cabe señalar que si bien es cierto, que el arrendatario en un momento dado, y por motivo del incumplimiento por parte del arrendador en las obligaciones pactadas en dicho contrato, puede desocupar la localidad arrendada, también lo es que no sucede lo mismo con el arrendador, porque si el arrendatario es quien incumple, aquél no podrá de propio derecho privarlo del uso y goce de la localidad arrendada, en virtud de lo dispuesto por los artículos 14 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que sobre el particular indican:

(54) Gutiérrez y González Ernesto, Op. cit., Pág. 519.

Artículo 14.- "Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho."

Artículo 17.- "Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho."

Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla".

De ahí que consideramos que sea necesaria la declaración del tribunal judicial en el sentido de que ha operado la rescisión del contrato, y en consecuencia en el caso que nos ocupa, la condena a desocupar la casa habitación arrendada.

Las causas de rescisión en el contrato de arrendamiento son las siguientes siguiendo los lineamientos del Código Civil:

Artículo 2416.- Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que es-

treche el arrendador al cumplimiento de su obligación,"

Artículo 2420.- Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una -- parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato"

Artículo 2421.- El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada.

Artículo 2431.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide total-- mente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta -- mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pe-- dir la rescisión del contrato.

Artículo 2483.- El arrendamiento puede terminar:

"IV. Por rescisión:"

Artículo 2489.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I. Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454;

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

III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480.

De lo anterior se desprende que hay causas de rescisión ocasionadas por cada uno de los contratantes.

c) Cumplimiento forzoso de la obligación: La acción intentada en este caso, es con el fin de evitarse daños o perjuicios que llegaran a ocasionarse con motivo del incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato a que hemos aludido los contratantes. "Si se trata de obligaciones de dar, la víctima puede exigir el secuestro de la cosa que se le debía entregar, si es que esa entrega debía ser traslativa de dominio; puede exigir que el juez lo ponga en posesión de la cosa si se trata de enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta, o la restitución forzada de la cosa, si ese fuere el contenido de la obligación incumplida."(55).

(55) Gutiérrez y González Ernesto, Op. Cit, Pág. 516

Sobre el particular, el artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal, señala:

Artículo 1949.- La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos..."

Esta acción puede intentarla cualquiera de los contratantes, ya que ambos están en la posibilidad de sufrir un incumplimiento en el contrato, y en consecuencia, están propensos a sufrir daños y perjuicios con motivo de aquella conducta.

d) Desahucio; Esta acción le compete al arrendador, y surge, cuando el arrendatario, ha dejado de efectuar el pago por dos o más rentas, con respecto al contrato de arrendamiento celebrado. Al respecto podemos decir que el desahucio, consiste en la forma unilateral de la voluntad de concluir con el contrato de arrendamiento, o darlo por terminado, con anticipación a su término, en virtud del incumplimiento en el pago de dos o más mensualidades por parte del arrendatario.

Al respecto; el Código de Procedimientos Civiles, establece:

Artículo 489. "La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades..."

Artículo 490. Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el juez mandado requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo, se le prevenga que dentro de treinta días si la finca sirve para habitación, o dentro de cuarenta días si la si sirve para giro mercantil o industrial, o dentro de noventa si fuere rústica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectua. En el mismo acto se le emplazará para que dentro de nueve días ocurra a oponer las excepciones que tuviere.

e) Otorgamiento y firma de contrato; Esta acción la pueden deducir ambas partes, en cuanto a que de manera accidental o voluntaria, se implican en un contrato de arrendamiento habitacional; y a efecto de que las partes tengan certeza y seguridad jurídica, en cuanto a sus derechos y obligaciones que como tal se derivan de dicho acto jurídico, ocurren ante el juez para que la parte que no ha cumplido con la formalidad establecida por la ley, lo haga; ya que el contrato que nos ocupa, es eminentemente formal - "Solamente los arrendamientos que versan sobre cosas cuya renta no ---

exceda de cien mil pesos anuales, pueden celebrarse de una manera verbal. Todos los demás contratos de arrendamiento deben celebrarse por escrito." (56) al respecto el Código Civil señala en su artículo 2448F.

Artículo 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.

De lo anterior, podemos decir que el contrato de arrendamiento para casa habitación, es formal; y en cuyo caso, las partes, pueden solicitar el cumplimiento de dicha formalidad, aunque como lo señala el ordenamiento antes referido, "la falta de esta formalidad se imputará al arrendador."; de donde y con apoyo en lo dispuesto por el artículo 1833 del mismo ordenamiento que al efecto señala:

Artículo 1833.- Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dede al contrato la forma legal.

Podemos decir, que las partes están facultadas para exigir el otorga -

(56) Lozano Noriega Francisco, Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos, 2ª Edición, Ed. Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C., México, 1970. Pág. 334.

miento y firma del contrato respectivo.

f) Pago de daños y perjuicios.- Es una acción que puede enderezarse -- por cualquiera de las partes contratantes en el contrato de arrendamiento-habitacional, según se vean afectados en su esfera jurídica; pues el incumplimiento en las obligaciones la negligencia o la imprudencia, pueden ---- traer consigo el ocasionamiento de daños y perjuicios para las partes.

Al efecto, se entiende por daños y perjuicios, "Daños son la pérdida o menoscabo en el patrimonio, sufrido por la falta de cumplimiento de una obligación. Perjuicios, son la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación." (57) señala también el maestro Gutiérrez y González que Daño es la pérdida o menoscabo que sufre una persona en su patrimonio, por una conducta lícita o ilícita de otra persona, o por una cosa que posee ésta, o persona bajo su custodia, y que la ley considera para responsabilizarla.

Y en cuanto al perjuicio se dirá:

"Perjuicio es la privación de cualquier ganancia lícita que debiera de haberse obtenido, de no haberse generado, la con-

(57) Manual de Derecho del Trabajo, Secretaría del Trabajo y Previsión Social, México, --- 1982, Pág. 118.

ducta lícita o ilícita de otra persona o del hecho de la cosa que ésta posee, o persona bajo su custodia, y que la ley considera para responsabilizarla. " (58). Por su parte el Código Civil señala en sus artículos 2108- y 2109 lo siguiente:

Artículo 2108.- Se entiende por daños la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación.

Artículo 2109.- Se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

Como puede observarse de las acciones que se citaron con antelación, son aplicadas tanto al arrendador, como al arrendatario; y habiéndose citado aquellas que corresponden sólo al arrendador.

A continuación hablaremos de las acciones que específicamente corresponden al arrendatario, y que según el cuadro que se citó en la página 105, son la prórroga por dos años, derecho del tanto, derecho de preferencia y la novación. Por lo que al efecto seguiremos el orden de aquel cuadro.

f) Prórroga por dos años; esta acción se deriva del derecho contenido en el artículo 2448 C, que al efecto establece:

(58) Gutiérrez y González Ernesto, Op. Cit, Pág. 461.

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

De lo anterior, podemos deducir, que el precepto antes transcrito, señala que el tiempo mínimo para la celebración de un contrato de arrendamiento, será de un año forzoso para las partes, y que éste será prorrogable a voluntad del arrendatario hasta por dos años más; por lo que si el arrendador quisiera dar por terminado un contrato de arrendamiento éste no podrá hacerlo, si el arrendatario le solicita la prórroga de que habla el artículo en cita; y en cuyo caso, el arrendatario podrá ocurrir ante los tribunales del arrendamiento a efecto de obligar al arrendador, para que cumpla con tal disposición. Este derecho surge, con motivo de la reforma ocasionada al Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal publicada en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985, en materia de arrendamiento inmobiliario para casa habitación.

g) Derecho del tanto; este derecho, quedó consignado en el artículo 2448 J del Código Civil que ya hemos mencionado, y en relación 2303, 2304 y 2305 del mismo ordenamiento, en seguida se transcribirán dichos artícu-

los para un mejor entendimiento:

Artículo 2448 J.- El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a -- las siguientes reglas:

I.- En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el -- precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta.

II.- El o los arrendatarios dispondrán de quince días para notificar-- en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos-- de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubi-- table al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio -- se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo -- aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez -- por ciento.

IV.- Trantándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condomi-- nio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia.

V.- Los notarios deberá cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compra-venta.

VI.- La compra-venta y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

En caso de que el arrendatario no de el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho.

h) Derecho de preferencia; al respecto, cabe señalar, que esta acción la puede ejercitar el arrendatario, a efecto de que como lo señala el artículo 2448 I, si esta al corriente en el pago de las rentas, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento.

Artículo 2448 I.- Para los efectos de este capítulo el arrendatario, si esta al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

i) La novación; finalmente hablaremos de la novación, como una acción que puede ejercitar el arrendatario, con motivo del contrato de arrendamiento habitacional para casa habitación.

Novación "Es el convenio lato sensu, solemne, celebrado entre dos o más personas que tienen entre sí el carácter previo de acreedor y deudor, y por el cual extinguen el Derecho de crédito que los une, y los sustituyen -con ánimo de novar por otro que difiere del extinguido en uno de sus elementos." (59); se entiende por novar "sustituir una obligación a otra otorgada anteriormente, la cual queda anulada en este acto." (60).

De lo anterior, podemos decir, que cuando el contrato de arrendamiento celebrado por las partes es cambiado substancialmente y en el caso de que el arrendador o el arrendatario, quisieran dar por terminado el anterior; el decir el contrato original, cualquiera de los contratantes podrá exigir que se cumpla con el contrato que se ha renovado; pues el anterior para los efectos jurídicos que fue creado ya ha sido extinguido.

(59) Gutiérrez y González Ernesto, Op. Cit., Pag. 831.

(60) Selecciones del Reader's Digest, Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado, Tomo VIII - México, Pag. 2671.

2.- Diferencia del Arrendamiento Habitacional en Materia Laboral y - el Arrendamiento en Materia Civil, en razón del Análisis del Artículo 151- Fracción II, Inciso d) de la Ley Federal del Trabajo.

Como ya se ha indicado, a pesar de la reforma a la fracción XII del artículo 123 de la Constitución, la creación de la Ley del INFONAVIT, y -- las reformas a la propia Ley Federal del Trabajo, en materia de habitacio- nes para los trabajadores, la actual Ley que rige la materia, sigue conser- vando en el artículo 151 la figura jurídica del arrendamiento habitacional para los trabajadores, inclusive con la limitación para el patrón, en cuan- to al cobro de la renta que regía en la Constitución antes de la referida- reforma, ya que hasta ahora señala el mencionado precepto, que sólo se po- drá cobrar por concepto de renta, una cantidad que no exceda del seis por- ciento del valor catastral de la finca.

También al desarrollar el tema relativo al arrendamiento de fincas -- destinadas a habitación para los trabajadores, se dijo que en este caso, - el contrato revestía determinadas particularidades, en relación al arren- damiento habitacional regulado por el Código Civil; pues como se vió en es- te contrato, las partes requieren de cierta calidad (Patrón, Trabajador) y se dijo que era un contrato accesorio, por requerir la existencia previa - de una relación laboral; que era un contrato de adhesión, porque para el - caso de existir, el trabajador sólo se adheriría, pero no podría cambiar -

los términos del contrato, y a su vez, en su caso, el patrón tendría que aceptar la limitación del pago en cuanto a la renta; siendo semejante a -- los otros aspectos que rigen al contrato de arrendamiento regido por el Código civil, en cuanto a su clasificación, ya también se expresó, que su clasificación obedece a la propia naturaleza del acto que lo genera.

En vista de lo anterior, decimos entonces que existen diferencias entre este tipo de contrato de arrendamiento de fincas destinadas a habitación para los trabajadores; y el Contrato de arrendamiento de fincas destinadas a habitación en el orden civil.

Sobre el particular, y al tratar sobre la diferencia que existe entre un contrato y otro, tal situación la haremos consistir precisamente en --- cuanto a los derechos que nacen al establecerse la relación contractual en cuanto al arrendamiento se refiere; pues como ya quedó precisado al hablar de las acciones que nacen del contrato de arrendamiento Civil, estas sur-- gen en virtud del cumplimiento o incumplimiento en los derechos y obliga-- ciones a que las partes se obligaron al suscribir tal contrato; pues como-- ya dijimos, ningún contrato o casi ninguno de ellos llega a su "término fe-- liz".

Las acciones que al respecto hablaremos, son las que corresponden es-- pecíficamente al trabajador con motivo del precitado contrato, y para ---

ello, es preciso hablar del artículo 151 de la Ley Federal del Trabajo; y de los artículos 2448, 2448 C, 2448 F, 2448 H, 2448 I, 2448 J, 2423 fracción II, del Código Civil Vigente para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en Materia Federal.

Artículo 151. Cuando las habitaciones se den en arrendamiento a los trabajadores, la renta no podrá exceder del medio por ciento mensual del valor catastral de la finca y se observarán las normas siguientes:

I. Las empresas están obligadas a mantenerlas en condiciones de habitabilidad y a hacer oportunamente las reparaciones necesarias y convenientes;

II. Los trabajadores tienen las obligaciones siguientes:

- a) Pagar las rentas,
- b) Cuidar de la habitación como si fuera propia.
- c) Poner en conocimiento de la empresa los defectos y deterioros que observen.

d) Desocupar las habitaciones a la terminación de las relaciones de trabajo dentro de un término de cuarenta y cinco días; y

III. Está prohibido a los trabajadores:

- a) Usar la habitación para fines distintos de los señalados en este-

capítulo.

b) Subarrendar las habitaciones.

Ahora bien, como se indicó al principio, nos avocaremos al contenido específicamente de la fracción II, inciso d) del artículo que se transcribió, pues en tal circunstancia, versarán las diferencias de que tratamos de hablar.

En tales condiciones, destacaremos la fracción e inciso a que hemos aludido:

"II. Los trabajadores tienen las obligaciones siguientes:

d) Desocupar las habitaciones a la terminación de las relaciones de trabajo dentro de un término de cuarenta y cinco días; y"

Como puede observarse la terminación del contrato de arrendamiento - según lo previene el artículo 151 en la fracción e inciso que se señala, - es en razón de una situación meramente circunstancial; pues según el precepto invocado, basta con que se termine la relación laboral, para que -- también concluya la relación contractual en cuanto al arrendamiento se refiere siguiendo la regla de que lo accesorio sigue la suerte de lo princi

pal, lo anterior en atención a que para el caso que nos ocupa, el arrendamiento habitacional para los trabajadores, resulta ser un contrato accesorio y de adhesión, que resulta previo a la existencia de la relación laboral.

Por su parte el Código Civil señala en su artículo 2483, el modo de terminar el contrato de arrendamiento.

Artículo 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 fuerza mayor;

VII. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad Pública;

VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Como puede observarse, de la lectura de los artículos 151 fracción II, inciso d), de la Ley Federal del Trabajo, y del artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal, existen diferencias de fondo, pues por su parte el primero de los artículos en mención, y para el caso de que exista el arrendamiento habitacional para los trabajadores, limita la forma en que se puede dar término a la relación contractual; pues como lo señala el precitado artículo, el trabajador, deberá desocupar las habitaciones a la terminación de las relaciones de trabajo; y por su parte, el Código Civil, en el precepto que se invoca, es más amplio en la forma en que puede darse por concluido un arrendamiento; es decir plantea las opciones que las partes pueden intentar, según se trate el caso; pues además de la terminación del contrato, o el cumplimiento del objeto para el cual se celebró, contiene siete formas de poder dar por terminado un contrato de esta especie; como son el convenio expreso, nulidad, rescisión, confusión, por pérdida o destrucción de la cosa arrendada por fuerza mayor, por expropiación de la cosa y por evicción de la cosa.

Artículo 2448.- las disposiciones de este capítulo son de orden p^ubli

co e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Artículo 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 sufren por esa causa.

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

Artículo 2448 F.- "Para los efectos de este capítulo el contrato de -- arrendamiento debe otorgarse por escrito,..."

Artículo 2448 H.- El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino por los motivos establecidos en las leyes.

Con excepción de cualquier otra persona, el Cónyuge, el o la concubina, los hijos los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en -

los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado el inmueble en vida del arrendatario.

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas -- que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo.

Artículo 2448 I.- Para los efectos de este capítulo el arrendatario, -- si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario requiera vender la finca arrendada.

Artículo 2448 J.- El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a -- las siguientes reglas:

I.- En todos los casos el propietario deberá dar aviso de forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta.

II.- El o los arrendatarios dispondrán de quince días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

IV.- Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia.

V.- Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compra-venta.

VI.- La compra-venta y escrituración realizada en contravención a lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

En caso de que el arrendatario no dé el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho.

Finalmente y para los efectos de este capítulo, citaremos el artículo 2423 del ordenamiento que estamos invocando:

Artículo 2423.- "corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

II. Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiese el contrato;..."

Una vez que hemos transcrito los artículos relativos al arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, que sobre el tema nos interesan, pasaremos a establecer las diferencias entre uno y otro contrato de arrendamiento; es decir, del arrendamiento previsto por la Ley Federal del Trabajo en su artículo 151 fracción II, inciso d), y el previsto por la legislación del orden civil.

1.- El contrato de arrendamiento en materia laboral, se trata de un contrato accesorio, que depende de la existencia de una relación de trabajo, situación que siempre será previa.

Por su parte el arrendamiento en materia civil, es principal, es decir no depende de la existencia de otro acto jurídico en relación a los contratantes.

2.- El contrato de arrendamiento previsto por la ley laboral, es de adhesión, toda vez que las partes no pueden variar las normas que lo rigen; esto es el precio será de no más del medio por ciento del valor catastral de la finca, en forma mensual; y el uso está limitado al de habitación sin la posibilidad de establecer en un momento dado un uso diverso; inclusive, expresamente esta prohibido el subarriendo.

El arrendamiento para fincas destinadas a la habitación, prevista por el Código Civil, no se sujeta a ninguna limitante en cuanto a su precio; - esto es en el contrato inicial, las partes convienen en cuanto al costo que deberá pagarse por el uso y goce de la finca arrendada; aunque con posterioridad a la celebración de dicho contrato existe la limitante en cuanto al aumento que podrá sufrir en cuanto al costo de la prestación correspondiente al uso y goce de la casa habitación, en los términos del artículo -- 2448 D, que sobre el particular señala: "La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general..."; y en --- cuanto a su uso, no está limitado expresamente en la ley por lo que al caso cabe apuntar el principio de que lo no prohibido, esta permitido, esto es que tal prohibición, deberá ser plasmada y convenida por las partes a la celebración del referido contrato.

3.- La duración del contrato de arrendamiento a que se refiere la ley

Laboral, es de tiempo indeterminado, ya que como lo señala el artículo -- 151 fracción II, inciso c), "Desocupar las habitaciones a la terminación de las relaciones de trabajo dentro de un término de cuarenta y cinco -- días;"; lo que quiere decir que la terminación del arrendamiento en este caso, es meramente circunstancial; y que sólo obedece a la terminación de la relación de trabajo; pues si bien es cierto que existen relaciones por tiempo determinado, también lo es que este tipo de relaciones por tiempo determinado, son situaciones especiales; como lo prevén los -- artículos 36 y 37 de la Ley Federal del Trabajo, que al efecto establecen:

Artículo 36.- El señalamiento de una obra determinada puede únicamente estipularse cuando lo exija su naturaleza.

Artículo 37.- El señalamiento de un tiempo determinado puede única -- mente estipularse en los casos siguientes:

- I.- Cuando lo exija la naturaleza del trabajo que se va a prestar;
- II.- Cuando tenga por objeto substituir temporalmente a otro trabajador; y
- III.- En los demás casos previstos por esta Ley.

Y por otro lado el artículo 35 de la misma ley señala al respecto "Las relaciones de trabajo pueden ser para obra o tiempo determinado o por tiempo indeterminado. A falta de estipulaciones expresas, la relación será por tiempo indeterminado.

De lo anterior puede decirse que las relaciones de trabajo para obra - determinada o tiempo determinado, son relaciones de trabajo de naturaleza - circunstancial; y como lo prevé el último de los preceptos que se invocan, - "A falta de estipulaciones expresas, la relación será por tiempo indeterminado."; luego entonces podemos concluir que el contrato de arrendamiento pa ra el caso que nos ocupa es por tiempo indeterminado, salvo que se llegase a celebrar en los términos del artículo 36 y 37 del ordenamiento en men--- ción.

Por su parte el Código Civil prevé al respecto el término mínimo por el cual debe durar un arrendamiento de bienes inmuebles destinados a habita ción; y es al caso que nos ocupa, por un año, mismo que podrá ser prorrogable por dos años más a voluntad del arrendatario, como lo establece el ar-- tículo 2448 C, que al efecto establece:

artículo 2448 C. La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendaa-- dor y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, has-

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

Como puede observarse, en el artículo a que se refiere el párrafo que antecede, el arrendamiento en materia Civil, está bien determinado en cuanto al tiempo que puede durar en forma mínima; aunque no establece el máximo, puede observarse al respecto lo previsto por el artículo 2398 que sobre el particular señala "El arrendamiento no puede exceder de diez años - para las fincas destinadas a habitación,..."

4.- El contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación previsto por la Ley Federal del Trabajo, puede celebrarse tanto por escrito, como en forma verbal; toda vez que la existencia de un contrato de trabajo, no es obstáculo para establecer una relación laboral; y si el arrendamiento a que nos referimos se da en consecuencia de aquello, puede celebrarse tanto formalmente, en tanto exista un contrato de trabajo, como consensualmente, en cuanto se presuma la relación de trabajo; lo anterior en los términos de los artículos 21 y 26 de la Ley Federal del Trabajo, -- que al efecto señalan:

Artículo 21. Se presumen la existencia del contrato y de la relación de trabajo entre el que presta un trabajo personal y el que lo recibe.

Artículo 26. La falta del escrito a que se refieren los artículos 24 y 25 no priva al trabajador de los derechos que deriven de las normas de trabajo y de los servicios prestados, pues se imputará al patrón la falta de esa formalidad.

De ahí que si consideramos lo previsto por dichos artículos, podemos decir que el arrendamiento puede constar por escrito, o por la mera voluntad de las partes.

Por su parte el Arrendamiento previsto por la legislación Civil, prevé la formalidad para la celebración de este contrato; es decir, es eminentemente formal, de tal suerte que la omisión de tal requisito, es imputable al arrendador. Al respecto el artículo 2448 F. señala "Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador...."

5.- El arrendamiento habitacional en materia laboral termina con la muerte; una de las formas de terminar las relaciones laborales, es la muerte, como lo prevé el artículo 53 en su fracción II que sobre el particular señala:

Artículo 53. Son causas de terminación de las relaciones de trabajo:

II. La muerte del trabajador;

Lo anterior, si consideramos que al respecto el artículo 151, fracción II, inciso d) señala al respecto:

"d) Desocupar las habitaciones a la terminación de las relaciones de trabajo dentro de un término de cuarenta y cinco días;".

Por otro lado el ordenamiento civil en esta materia, establece en su artículo 2448 H sobre el particular, que "El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes."

Por lo que decimos que en esta materia, el arrendamiento, no termina por la muerte.

6.- La Ley Laboral, no prevé la forma o formas de dar por concluido - el contrato de arrendamiento en forma anticipada, independientemente de la terminación de la relación laboral; es decir, para los efectos del arrendamiento que nos ocupa, no se regula la rescisión de dicho contrato, o en su caso el desahucio; como ya se vio con anterioridad, una de las formas de dar por terminada la relación contractual en materia de arrendamiento, es la rescisión; esto es por el incumplimiento en las obligaciones a que las

partes se sujetaron, o en su caso, la desocupación por la falta de pago -- por el uso y goce arrendado.

Por su lado el Código Civil, señala entre otras formas de terminar el contrato de arrendamiento la rescisión, en los términos del artículo 2483- fracción IV que al efecto señala:

Artículo 2483.- El arrendamiento puede terminar:

IV. Por rescisión;

Por su parte el Código Procesal Civil, señala en su artículo 489:

Artículo 489. La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito -- del arrendamiento cuando ello fuere necesario para la validez del acto, -- conforme al Código Civil. En caso de no ser necesario el contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorga- miento de documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio a juicio.

7.- Por otra parte la Ley Federal del Trabajo, no establece ni el de-

recho de preferencia, ni el derecho del tanto; en el primero de los casos - es comprensible que no se otorgue al derecho de preferencia, puesto que si el trabajador, ha dejado de serlo, ya no reúne la calidad que para el contrato de arrendamiento de casas habitación en materia laboral, se requiere, luego entonces no estaría obligado a darle el derecho de preferencia si el trabajador quisiera volver a arrendar; es decir en este caso ya no hablamos de trabajador, sino de persona o arrendatario a que se refiere el Derecho Civil; sin embargo y para los efectos del segundo de los casos, si consideramos que puede darse el caso en el que el trabajador pudiese ejercitar el derecho del tanto; es decir considerársele como primer comprador y con la obligación del patrón de notificarle su deseo de vender la finca antes --- arrendada.

Por su lado, el Código Civil, contempla en su artículo 2448 I, el derecho de preferencia y el derecho del tanto, en los términos siguientes:

Artículo 2448 I.- Para los efectos de este capítulo el arrendatario, - si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Así mismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

8.- Finalmente diremos para los efectos del presente capítulo, que la Ley Federal del Trabajo, no prevé el pago de daños y perjuicios que el --- arrendatario llegase a sufrir para el caso de que el arrendador no realice

las obras sanitarias que la habitación requiera; al efecto la mencionada ley, establece en su artículo 151 fracción I lo siguiente:

Artículo 151. Cuando las habitaciones se den en arrendamiento a los trabajadores, la renta no podrá exceder del medio por ciento mensual del valor catastral de la finca y se observarán las normas siguientes:

I. Las empresas están obligadas a mantenerlas en condiciones de habitabilidad y hacer oportunamente las reparaciones necesarias y convenientes;

De lo anterior, se desprende que la Ley establece la obligación para las empresas de mantenerlas en condiciones de habitabilidad, pero no específica que se entiende por esas "condiciones habitabilidad"; por otra parte señala la obligación de las empresas de darles oportuno mantenimiento, en cuanto a las reparaciones necesarias y convenientes, sin señalar que reparaciones son necesarias ni las que considera convenientes.

Por su parte el Código Civil, señala al respecto en su artículo 2448 A y 2448 B, lo siguiente:

Artículo 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.

Artículo 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 sufren por esa causa.

Por lo que decimos que el referido Código Civil si contiene en los mencionados artículos la posibilidad de exigir el pago de daños y perjuicios que con motivo del mal estado sanitario se llegasen a ocasionar a los inquilinos.

De antecedente podemos decir que si existen diferencias en cuanto al arrendamiento que contienen ambas leyes; mismas que encontramos desde el aspecto doctrinal, como en el aspecto sustantivo.

CONCLUSIONES

1.- Del estudio hecho al artículo 151 fracción II, inciso d) de la Ley Federal del Trabajo, podemos decir que se trata de un contrato de arrendamiento sui generis, en virtud de que éste reviste características especiales, en relación con las reglas generales que rigen al Contrato de Arrendamiento en Materia Civil.

2.- En virtud de que el inciso d) de la fracción II, del artículo en estudio, sujeta la existencia de arrendamiento previsto en dicha norma a la existencia misma de la relación laboral, hace que el contrato de que se trata, se convierta en accesorio y de adhesión, aplicándose en este caso el principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal.

3.- El arrendamiento previsto por el artículo a estudio, al sujetarse a la existencia de la relación laboral, la terminación del mismo, se convierte en voluntario para las partes que en el mismo intervienen -- pues la relación laboral, puede terminar tanto a voluntad del patrón, como del trabajador.

4.- En virtud de que la terminación del arrendamiento habitacional en materia laboral es circunstancial, podemos decir que dicha situación se aparta de los principios de orden público e interés social establecidos por las normas que regulan al arrendamiento de fincas urbanas -- destinadas a habitación, ya que dichas normas, establecen el término mínimo por el que deberá celebrarse un contrato de esta naturaleza y la posi-

bilidad para el arrendatario para prorrogarlo hasta por dos años más; si consideramos además que las referidas normas son de carácter irrenunciable.

5.- Si consideramos que el arrendamiento habitacional establecido por la Ley Laboral, requiere calidad para los contratantes, la interpretación estricta nos puede llevar al extremo de infringir las normas generales que rigen al arrendamiento que son de carácter irrenunciable por ser de orden público e interés social, si el arrendamiento se celebre con posterioridad al inicio de la relación laboral.

6.- Consideramos que el arrendamiento previsto por el artículo -- 151 de la Ley Federal del Trabajo y al no aplicársele las normas generales que regulan al arrendamiento en general, pugna a todas luces con los derechos que al trabajador pudieran corresponderle en materia de arrendamiento ya que dicho precepto establece normas de carácter limitativo; y - que en última instancia dejan en estado de indefensión al trabajador al no poder invocar los beneficios que la Ley en Materia de Arrendamiento le concede.

7.- Finalmente y a fin de evitar perjuicio al trabajador con la aplicación del artículo sujeto a estudio, proponemos la modificación del artículo 151 de la Ley Federal del Trabajo, a fin de determinar los derechos y obligaciones tanto para el patrón como para el trabajador en materia de arrendamiento habitacional.

Artículo 151.- Si el Patrón o Empresa dan en arrendamiento habitaciones a los trabajadores, las rentas no podrán exceder del medio por ciento mensual del valor catastral de la finca y se observarán las normas siguientes:

I.- Obligaciones para el patrón:

- a) Entregar la finca en condiciones de habitabilidad.
- b) Hará las reparaciones por los daños que llegaren a ocasionarse al inmueble por causas de fuerza mayor; o en su caso, por el uso normal de la vivienda.
- c) Hará las obras sanitarias que la ley exija; siendo responsable en su caso de los daños y perjuicios que el trabajador sufra por esta causa, o como consecuencia del mal estado que guarde la vivienda.
- d) En caso de compraventa del inmueble arrendado al trabajador, el patrón o empresa dará aviso al trabajador de dicha situación, a fin -- que éste ejercite su derecho de preferencia como primer comprador de dicho inmueble.
- e) Una vez terminada la relación laboral, el patrón notificará al trabajador dicha situación; haciendo notar la terminación misma del -- contrato de arrendamiento, para que si así lo desea éste prorrogue dicho arrendamiento hasta por dos años más.
- f) En caso del inciso anterior, el arrendador no podrá incremenu

tar el precio del arrendamiento, sino en la misma proporción del incremento a los salarios mínimos generales.

II.- El trabajador tendrá las siguientes obligaciones y derechos:

a) Usar la finca arrendada única y exclusivamente para habitación ya sea para él, o para él y su familia.

b) Pagar la renta.

c) Cuidar la casa tal y como si fuera propia.

d) Avisar a la empresa de los deterioros que la finca sufra con motivo del uso normal de la misma, o para el caso de fuerza mayor.

e) Será responsable de los daños ocasionados a la finca por terceros, si no demuestra haber iniciado la denuncia por los daños referidos, ante la autoridad correspondiente.

f) Prorrogar hasta por dos años el arrendamiento a la terminación de la relación de trabajo.

g) podrá ejercitar el derecho del tanto para el caso de venta del inmueble arrendado.

h) No podrán por ningún motivo ceder el uso de la habitación por ningún título a terceros, en cuyo caso, será motivo de rescisión del contrato de arrendamiento y será responsable de los daños y perjuicios que con ese motivo se causen.

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

- 1.- AGUILAR CARVAJAL, LEOPOLDO, Contratos Civiles, 3ª Edición, Ed. Porrúa, México, 1982.
- 2.- ANDRE, GROS, Tr. Carlos de la Herrán Matorras, Enciclopedia de la Empresa Moderna, Tomo I, 4ª Edición, Bilbao, 1974.
- 3.- AT WOOD, ROBERTO, Diccionario, Ed. Librería Buzón, México, 1978.
- 4.- BAÑUELOS SANCHEZ, FROYLAN, De la Interpretación de los Contratos y de los Testamentos, 2ª Edición, Ed. Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1979.
- 5.- BENDERSKY, MARIO, J., El Cumplimiento del Contrato, Ed. Depalma, Buenos Aires, 1963.
- 6.- BERMUDEZ CISNEROS, MIGUEL, Las Obligaciones en el Derecho del Trabajo, Cárdenas Editor, México, 1978.
- 7.- BORJA SORIANO, MANUEL, Teoría General de las Obligaciones, 2ª Edición, Ed. Porrúa, México, 1963.
- 8.- CABANELLAS, GUILLERMO, Derecho del Trabajo y sus Contratos, Ed. Mundo Atlántico, Buenos Aires, s.f.
- 9.- CAVAZOS FLORES, BALTASAR, Nueva Ley Federal del Trabajo Tematizada y Sistemática, 11ª Edición, Ed. Trillas, México, 1981.
- 10.- CONTRERAS MARIO-JESUS TAMAYO, Lecturas Universitarias Nº 22, 4ª Edición, Ed. UNAM, México, 1984.
- 11.- DAVALOS, JOSE, Derecho del Trabajo, Tomo I, Ed. Porrúa, México, 1985.

- 12.- DE BUEN L., NESTOR, Derecho del Trabajo, Tomo I, Ed. Porrúa, 1984.
- 13.- DE BUEN L., NESTOR, Derecho del Trabajo, Tomo II, Ed. Porrúa, México, 1984.
- 14.- DE LA CUEVA, MARIO, El Nuevo Derecho del Trabajo, Tomo I, Ed. Porrúa, México, 1984.
- 15.- DE PINA, RAFAEL, Elementos de Derecho Civil Mexicano, Ed. Porrúa, México, 1958.
- 16.- GASPERI, LUIS DE, Tratado de Derecho Civil, Ed. TEA, Buenos Aires, 1964.
- 17.- GOMEZ LARA, CIPIRANO, Teoría General del Proceso, 2ª Edición, Ed. UNAM, México, 1979.
- 18.- GONZALEZ SALAZAR, GLORIA, El Distrito Federal, Algunos Problemas y su Planeación, Ed. UNAM, México, 1983.
- 19.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO, Derecho de las Obligaciones, 5ª Edición, Ed. Cajica, S.A., México, 1986.
- 20.- KASKEL WALTER Y HERNAN BERSCH, Derecho del Trabajo, 5ª Edición, Ed. Roque Depalma Editor, Buenos Aires, 1961.
- 21.- KROTOSCHIN, ERNESTO, Instituciones del Derecho del Trabajo, 2ª Edición, Ed. Depalma, Buenos Aires, 1968.
- 22.- KROTOSCHIN, ERNESTO, Tratado de Práctica de Derecho del Trabajo, Ed. Depalma, Buenos Aires, 1981.
- 23.- LOZANO NORIEGA, FRANCISCO, Contratos, 2ª Edición, Ed. Asociación-Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México, 1970.

- 24.- MANUAL DE DERECHO DEL TRABAJO, Secretaría del Trabajo y Previsión Social, México, 1982.
- 25.- MATUTE, ALVARO, Lecturas Universitarias N° 12, México en el Siglo XIX, 4ª Edición, Ed. UNAM, México, 1984.
- 26.- MEMORIAS DEL SENADO, Senado de la República Mexicana, XLVIII Legislatura, 1970, 1973, México.
- 27.- PALLARES, EDUARDO, Veinte años de Jurisprudencia sobre Arrendamiento, Ed. Porrúa, México 1958.
- 28.- PORRAS Y LOPEZ, ARMANDO, Derecho Mexicano del Trabajo, Manuel-Porrúa S.A., Librería, México, 1975.
- 29.- RODRIGUEZ RICARDO, Manual de Obligaciones y Contratos, Ed. - Herrero, México, 1980.
- 30.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL, Compendio de Derecho Civil, "Contratos", 10ª Edición, Ed. Porrúa, México, 1981.
- 31.- ROTTIN, LUCIANO, El Problema de la Vivienda, Ed. Artes Gráficas Miguel Brívolo, Argentina, 1950.
- 32.- SANCHEZ ALVARADO, ALFREDO, Instituciones de Derecho Mexicano del Trabajo, Ed. Oficina de Asesores del Trabajo, México, 1967.
- 33.- SANCHEZ MEDAL, RAMON, Los contratos Civiles, 6ª Edición, Ed. Porrúa, México, 1982.
- 34.- SELECCIONES DEL READER'S DIGEST, Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado, Tomo VIII, 22ª Edición, México, 1979.
- 35.- TRUEBA URBINA, ALBERTO, Diccionario de Derecho Obrero, 2ª Edición, Ed. Botas, México, 1941.

- 36.- TRUEBA URBINA, ALBERTO, El Nuevo Artículo 123,
Ed. Porrúa, México, 1962.
- 37.- TRUEBA URBINA, ALBERTO, El Nuevo Derecho del Trabajo,
4ª Edición, Ed. Porrúa, México, 1977.
- 38.- ZAMORA Y VALENCIA, MIGUEL ANGEL, Contratos Civiles,
Ed. Porrúa, México, 1981.

L E G I S L A C I O N

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Edición de la Secretaría de Gobernación, México, 1985.

Ley Federal del Trabajo Comentada, 57ª Edición, Ed. Porrúa, México, 1988.

Código Civil para el Distrito Federal, 56ª Edición, Ed. Porrúa, México, - 1988.

Código Federal de Procedimientos Civiles, Editores Unidos Mexicanos, S.A. México, 1988.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, 34ª Edición, - Ed. Porrúa, México, 1988.

REVISTAS, DOCUMENTOS Y OTRAS FUENTES

Revista Mexicana del Trabajo, Tomo III, Número 13, Departamento Federal - del Trabajo, México, 1934.

Revista Mexicana del Trabajo, Tomo IV, Número 23 y 24, Departamento Fe -- deral del Trabajo, México, 1935.