

233
2ej.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ARAGON"

"LAS CONDICIONES SANITARIAS EN
RELACION AL ARRENDAMIENTO DE
CASA-HABITACION EN EL
DISTRITO FEDERAL"

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
ANGEL REYNALDO MELLADO ARTEAGA

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.

LAS CONDICIONES SANITARIAS EN RELACION AL ARRENDAMIENTO DE -
CASA-HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL.

INDICE

Pág.

INTRODUCCION

CAPITULO 1

CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO

1.1 Definición.....	1
1.2 Características.....	9
1.3 Arrendamientos especiales.....	13
1.3.1 Arrendamiento de casa-habitación.....	14
1.3.2 Arrendamiento de fincas rústicas.....	17
1.3.3 Arrendamiento de bienes muebles.....	22
1.3.4 Arrendamiento de animales.....	26
1.4 Derechos y obligaciones.....	28
1.4.1 Derechos y obligaciones del arrendador.....	28
1.4.2 Derechos y obligaciones del arrendatario.....	32
1.5 Ampliación del contrato.....	38
1.5.1 Prórroga legal.....	38
1.5.2 Tácita reconducción.....	40
1.6 Formas de terminación del arrendamiento.....	41

CAPITULO 2

MARCO JURIDICO Y SANITARIO DEL ARRENDAMIENTO

2.1 Código Civil para el Distrito Federal.....	45
------------------------------------------------	----

INDICE
(continuación)

	Pág.
2.2 Ley de Salud para el Distrito Federal.....	52
2.3 Reglamento de Ingeniería Sanitaria.....	60

CAPITULO 3

FACULTADES DE LAS AUTORIDADES SANITARIAS

3.1 Facultades del Presidente de la República.....	73
3.2 Facultades del Consejo de Salubridad General.....	78
3.3 Facultades de la Secretaría de Salud.....	81
3.4 Facultades del Departamento del Distrito Federal.....	85
3.4.1 Facultades de vigilancia e inspección.....	91
3.4.2 Imposición de sanciones administrativas.....	97

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFIA.

INTRODUCCION

El contrato de arrendamiento es una institución jurídica que, a través del tiempo y hasta la actualidad tiene gran importancia social y económica, ya que tiene sus antecedentes más remotos en el Derecho Romano con la figura jurídica de la locatio-conductio rerum.

El propósito principal del presente estudio es analizar las normas jurídicas que regulan específicamente al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación o vivienda y, hacer resaltar las condiciones sanitarias y de higiene -- que deben cumplir éste tipo de inmuebles para ser objeto de un contrato de arrendamiento; sin embargo como el Código Civil vigente en el Distrito Federal contiene disposiciones jurídicas que son omisas al respecto, necesariamente se tiene que recurrir al análisis de otros ordenamientos legales que sean aplicables a la materia sanitaria.

En el primer capítulo del presente trabajo, se desarrollará el concepto del contrato de arrendamiento en general, iniciando por su definición y su evolución a través del tiempo; la comparación de sus elementos constitutivos desde el Derecho Romano hasta las disposiciones respectivas en el Derecho Positivo Mexicano; las principales características del arrendamiento en general; los principales puntos que caracterizan a los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a ha

bitación, de fincas rústicas, de bienes muebles y de animales; los derechos y obligaciones tanto de arrendador como de arrendatario, en general; la ampliación del contrato de arrendamiento a través de la prórroga legal y la tácita reconducción y, por último, las diversas formas en que se da por terminado el contrato de arrendamiento.

En el desarrollo de los capítulos segundo y tercero, me avocaré al análisis de los ordenamientos legales que regulan las condiciones sanitarias que deben cumplir los arrendamientos de inmuebles destinados a habitación o vivienda, debido a que no hay bibliografía al respecto. Por tanto, se analizará en primer término las disposiciones respectivas del Código Civil vigente en el Distrito Federal, la Ley de Salud para el Distrito Federal y el Reglamento de Ingeniería Sanitaria relativo a Edificios. Ya en el tercer capítulo, aludiré a las facultades del Presidente de la República, del Consejo de Salubridad General, de la Secretaría de Salud y del Departamento del Distrito Federal, poniendo especial énfasis a las facultades del Departamento del Distrito Federal, en sus funciones de autoridad sanitaria del Distrito Federal, como la de vigilancia del cumplimiento de la Ley de Salud para el Distrito Federal, las visitas de inspección realizadas a los inmuebles cualquiera que sea su uso, así como la imposición de sanciones administrativas y de medidas de seguridad y, la breve enunciación del denominado recurso de inconformidad y ante quién debe ser interpuesto.

Considero que el modesto estudio que se realiza de las condiciones sanitarias que deben cumplir los inmuebles dados en arrendamiento para habitación en el Distrito Federal, contribuye para sentar los lineamientos necesarios que se deben tomar en cuenta para que los arrendatarios o inquilinos como cedores de las condiciones sanitarias y de higiene a que deben estar sometidos los inmuebles referidos, se encuentren en mejor posición para exigir el cumplimiento de las leyes de la materia y el respeto de sus legítimos derechos.

CAPITULO I

CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO

1.1 Definición

El contrato de arrendamiento tiene como antecedente la locatio-conductio romana; ésta institución comprendía el --- arrendamiento propiamente dicho (locatio-conductio rerum); - así como los contratos de aparcería, el contrato de trabajo- (locatio-conductio operarum) y el contrato de obra (locatio-conductio operis).

Para una mejor explicación de lo extenso del concepto, - es menester citar a este respecto al autor italiano Roberto- de Ruggiero, quién expresa: "La tradición romanística ofrece al Derecho Moderno una noción tan amplia del arrendamiento, -

que en ella se comprenden múltiples y diversísimas figuras - contractuales; objeto del arrendamiento pueden ser una cosa - corporal o incorporea, mueble o inmueble, los servicios de - una persona (manuales o mecánicos e intelectuales) o la acti - vidad de una persona encaminada a producir un cierto trabajo que se suele distinguir (como distinguían ya los romanos) en arrendamiento de cosas (locatio-conductio rerum) en que el - arrendador concede a otro el uso de una cosa o el goce de un derecho y el conductor (arrendatario, inquilino, colono) pro - mete en compensación una determinada suma de dinero (precio, merced, pensión, flete); un arrendamiento de obras (l.c. ope - rarum), en la que el artífice, el operario, el trabajador, - (arrendador) emplea durante un tiempo determinado una cierta energía de trabajo en favor de otro (conductor), a cambio de una cierta remuneración (salario, paga, honorarios); un ---- arrendamiento de obra (l.c. operis), en la que una persona - (arrendador, comitente) encarga a otro la ejecución de una - obra, comprometiéndose a pagar a quién la ejecuta (conductor empresario, contratista) un precio determinado". (1)

Por otra parte, Guillermo Margadant define la locatio-- conductio rerum como sigue: "Es un contrato por medio del -- cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, el - conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cam - bio de una remuneración periódica en dinero". (2)

(1) Ruggiero, Roberto de. Instituciones de Derecho Civil. pp. 354-355.

El contrato de arrendamiento a través del tiempo ha evolucionado. En efecto, en Derecho Romano, sólo se aceptaba la remuneración en dinero; en nuestro Derecho Positivo la contraprestación o precio debido por el uso o goce de la cosa, puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada, es decir, que el precio no sea simulado y que sea preciso. Se puede estipular el precio en una cantidad de dinero, en frutos o hasta en la prestación de un servicio a cargo del arrendatario. La estipulación de la prestación de un servicio como satisfacción del precio de un bien dado en arrendamiento, ha suscitado múltiples controversias entre la doctrina, y a favor de éste tipo de prestación a cargo del arrendatario se encuentran Agustín García López, entre otros. Otra diferencia que es útil mencionar es la que consiste en que en Derecho Romano se trataba de contratos que se perfeccionaban por el mero consentimiento de los contratantes; en la actualidad el contrato de arrendamiento es por regla general formal, y por excepción consensual.

El contrato de arrendamiento cuyo antecedente más directo lo constituye la locatio-conductio rerum, ha tenido una gran importancia tanto social como económica a través de su historia, y sobre este punto Guillermo Margadant expresa: -- "Este contrato, que desde hace dos mil años se encuentra en-

el centro de las controversias sociales, ya era muy frecuente en tiempos imperiales (en el siglo I de nuestra era, Roma contaba con unas 50,000 vecindades, objeto de arrendamiento, y sólo 2,000 casas aisladas), sin embargo, la protección del arrendatario se muestra por primera vez a fines de la época clásica, y sólo en materia de arrendamiento agrícola, con la *remissio mercedis*. La *locatio-conductio rerum* no podía tener por objeto sino bienes no consumibles. Aquéllos cuyo destino normal fuera el ser consumidos no podían constituir, lógicamente, objeto material de un contrato que no permitía más -- que un goce temporal. Otro requisito era que el objeto se hallará en el comercio". (3)

La *remissio mercedis* romana de la que habla Margadant - constituye el antecedente del perdón parcial de la renta, en el caso de los arrendamientos rústicos, pudiéndola pedir el arrendatario en caso de pérdida de más de la mitad de los -- frutos, por casos fortuitos extraordinarios como el incendio, la guerra, peste, inundación insólita y demás casos previstos en el Código Civil vigente en el Distrito Federal.

Otros antecedentes sobre el contrato de arrendamiento - los narra el autor español, José Castán Tobeñas, al expresar que: "El arrendamiento de bienes inmuebles (cosas y tierras) no tenía razón de ser en el antiguo Lacio en donde toda per-

(3) Margadant, op. cit., p. 412.

sona tenía domicilio propio concedido por el Estado y cuidaba directamente de sus tierras y ganados, con la ayuda de -- los mismos miembros de su familia; pero, en ese entonces, -- era bien conocido el arrendamiento de semovientes, ya que -- las bestias de carga o de tiro tenían alto precio y por esa -- razón el jefe de familia tenía la necesidad de alquilarlas. -- Del mismo modo fue después de las guerras púnicas, cuando se -- desarrolló la locación de casas, en razón de que muchos ex -- tranjeros afluyeron a Roma, y más tarde sobrevino la loca -- ción de tierras. Por aquella época el comprador al que se le -- transmitía la propiedad de la cosa arrendada, no estaba obli -- gado a respetar los arrendamientos hechos o realizados por -- su vendedor". (4)

Esta última tradición no es compatible con nuestro Dere -- cho Positivo, ya que el arrendamiento subsiste a pesar de la -- compraventa del mismo.

Como lo señale con anterioridad, el contrato de arrenda -- miento ha evolucionado con el transcurso del tiempo. En la -- Edad Media los arrendamientos tendían a ser perpetuos; a -- principios del siglo XIX debido a los principios de la Econo -- mía Liberal los códigos y leyes abolen la propiedad señorial -- y, ya en época más reciente las leyes tienden a la protec -- ción del arrendatario, ya que la intervención del Derecho Pú

(4) Castán Tobeñas, José. Derecho Civil Español, Común y - Foral, pp. 118-119.

blico en la esfera del Derecho Privado se ha intensificado, prevaleciendo el interés de la sociedad sobre el interés de los particulares.

Respecto a la definición del contrato de arrendamiento por la doctrina extranjera, considero de interés citar en primer lugar a Marcel Planiol, quién expresa: "El arrendamiento o locación es un contrato, por el cual una persona se compromete a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa, mediante un precio proporcional al tiempo". (5)

Por su parte, Fubini, define el arrendamiento con las siguientes palabras: "El contrato por el cual, una de las partes, se obliga a hacer gozar a la otra, de una cosa por un determinado tiempo y mediante un determinado precio, que la última se obliga a pagar". (6)

En cuanto a la doctrina mexicana, Rojina Villegas lo define como "Un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto". (7)

(5) Planiol, Marcel. Tratado Elemental de Derecho Civil, - p. 291.

(6) Fubini, R. El contrato de arrendamiento de cosas. p. 13.

(7) Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. p. -- 548.

Por su parte, Rafael de Pina considera al contrato de arrendamiento como un contrato de uso y disfrute, al cual lo define como: "Aquel en cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho mediante un precio cierto". (8)

La definición legal del contrato de arrendamiento se encuentra en el artículo 2398, Parte Primera, del Código Civil en vigor en el Distrito Federal, disponiendo que: "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".

Ya anotada la definición legal, de la misma se desprenden varios elementos y, según Rojina Villegas, se trata de los siguientes: "1.- La concesión del uso o goce temporal de un bien; 2.- El pago de un precio cierto, como contraprestación correspondiente a la concesión del uso y goce; y 3.- La restitución de la cosa, supuesto que sólo se transfiere temporalmente ese uso o goce". (9)

Considero importante como elemento del arrendamiento, la concesión del uso o goce temporal de la cosa y estoy de -

(8) De Pina, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. p. 98.

(9) Rojina Villegas, op. cit., p. 548.

acuerdo con la opinión de Zamora y Valencia, quién expresa: "El arrendamiento es un contrato traslativo de uso o de uso y goce . Si el contrato se celebra sólo respecto del uso de la cosa, el arrendatario podrá disponer de ella conforme a lo convenido o a lo que sea conforme a la naturaleza de la cosa; y si se celebra también respecto del goce, el arrendatario podrá hacer suyos los frutos o productos normales de la cosa, pero no de sus partes y menos de toda la cosa, pues en caso contrario ya no sería un contrato de arrendamiento sino de un contrato diverso traslativo de dominio". (10)

En último término señalaré que, el arrendador no requiere necesariamente de la propiedad del bien para poder darlo en arrendamiento, basta con que pueda disponer del uso o goce del bien, ya sea porque fuere titular de un derecho que le de tal facultad (como los usufructuarios) o porque esté autorizado por aquel que tenga tal disponibilidad (como los apoderados).

1.2 Características

El contrato de arrendamiento en general tiene como características el de ser un un contrato principal, bilateral, temporal, comutativo, oneroso, formal y excepcionalmente -- consensual, y por último, de ejecución sucesiva o de tracto-sucesivo.

El contrato de arrendamiento es principal porque existe y subsiste por sí mismo, no depende de otro contrato o de -- otra obligación preexistente para existir; es un contrato -- que tiene una existencia independiente.

El contrato de arrendamiento es bilateral o sinalagmático ya que engendra derechos y obligaciones recíprocos tanto para arrendador como para arrendatario, esto es, concesión - del uso o goce de una cosa y el pago de un precio.

Es temporal, debido a que la concesión del uso o goce-- de la cosa debe ser temporal y el arrendatario tiene la obligación de regresar la cosa arrendada al arrendador, una vez terminado el contrato. Estoy de acuerdo con Castán Tobeñas, - quién manifiesta: "El Derecho Moderno no admite más que los arrendamientos temporales. Los perpetuos constituirían más - bien una enajenación". (11)

(11) Castán Tobeñas, op. cit., p. 116.

En el mismo sentido opina Marcel Planiol, el cual explica: "Cuando la locación se hace a perpetuidad, trátase de -- una enajenación y no de un arrendamiento. Qué es un propietario que cede para siempre el goce de su bien, de no ser un propietario que ha perdido una parte de los atributos de su derecho? Por ello las locaciones perpetuas, admitidas en el Imperio Romano y practicadas en Francia hasta la Revolución, tendían ineludiblemente a transformar al arrendatario en propietario de la cosa; operaban lo que se ha llamado descomposición de la propiedad en dominio útil y dominio directo. El Derecho Moderno admite sólo los arrendamientos temporales. - Los arrendamientos perpetuos serían nulos", (12)

Me parece oportuno hacer notar que la legislación civil establece la duración máxima de los contratos de arrendamiento, pero, el límite a la temporalidad recae exclusivamente sobre fincas destinadas a habitación, fincas destinadas al comercio y fincas destinadas al ejercicio de una industria, que tienen una duración máxima de 10, 15 y 20 años, respectivamente.

El arrendamiento es un contrato conmutativo, ya que se trata de provechos y gravámenes ciertos y determinados al celebrarse el contrato. El arrendador sabe cual es la extensión de su obligación principal: proporcionar el uso o el --

(12) Planiol, op. cit., pp. 291-292.

uso y goce de una cosa; a su vez, el arrendatario sabe que debe pagar el precio. Ambos contratantes saben el alcance de sus respectivas obligaciones.

Es oneroso el contrato de arrendamiento porque impone provechos y gravámenes para ambas partes. Sobre el carácter oneroso del arrendamiento Marcel Planiol opina: "El goce procurado a tercero no es gratuito. En esto se distingue el arrendamiento del préstamo simple o comodato. Entre estos dos contratos hay la misma diferencia que en la donación y la venta: el comodato y el arrendamiento son, respecto al goce temporal de las cosas, lo que la venta y la donación para su posesión a título definitivo. El arrendamiento es la compra del uso". (13)

El contrato de arrendamiento es por regla general formal y, excepcionalmente consensual. En efecto, la legislación civil exige que todos los contratos de arrendamiento deban otorgarse por escrito cuando la renta sobrepase los cien pesos anuales, pero en el supuesto caso en que la renta sea inferior a los cien pesos anuales, el contrato de arrendamiento puede otorgarse en forma verbal o consensual. En los arrendamientos de predios rústicos cuya renta sea superior a cinco mil pesos anuales, la ley exige que el contrato se otorgue en escritura pública.

(13) Ibidem, pp. 291-292.

Finalmente, el arrendamiento es un contrato de ejecu---
 ción sucesiva o de tracto sucesivo, puesto que la obligación
 del arrendador es una obligación que se va ejecutando, cum-
 pliendo de momento a momento, por todo el tiempo de vigencia
 del contrato. A éste respecto Rojina Villegas manifiesta: --
 "El arrendamiento es considerado como tipo de los llamados -
 contratos de tracto sucesivo, por cuanto necesita por su na-
 turaleza misma, una duración determinada, para que pueda te-
 ner vigencia. Su naturaleza de contrato de tracto sucesivo -
 tiene efectos jurídicos interesantes en la nulidad y en la -
 rescisión, ya que no existen consecuencias restitutorias. --
 Hay un impedimento material para restituir el uso ya consuma-
 do y, por consiguiente, la interdependencia de estas obliga-
 ciones recíprocas impedirá la restitución de la renta". (14)

En relación con lo anterior, sólo queda agregar que el
 arrendador, durante la existencia del arrendamiento, se encu-
 entra obligado a mantener o conservar en buen estado de ser-
 vir a la cosa dada en arrendamiento.

(14) Rojina Villegas, op. cit., p. 552.

1.3 Arrendamientos especiales

El tratamiento del presente subcapítulo, no se refiere específicamente a aquella forma de arrendamiento denominado "Arrendamiento Financiero", que es una operación compleja -- que partiendo de las normas características de una operación de crédito, del arrendamiento y de la compraventa, requiere de una erogación por parte del arrendador, quién mediante el pago de prestaciones periódicas concede el uso temporal de los bienes que adquiere, pactándose además la venta de los bienes para cuando termine el arrendamiento. Sin embargo, como el presente estudio se refiere al arrendamiento puro y -- simple colocado como una de las primeras instituciones jurídicas del mundo, por lo que para su estudio el Código Civil establece una regulación jurídica para el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, de fincas rústicas, de bienes muebles y de animales. Los llamados arrendamientos especiales, o mejor dicho, las formas en que se clasifica el arrendamiento, siguen las reglas generales del contrato, aplicándose además las reglas especiales acordes a su naturaleza, puesto que se especifica el uso o fin que tiene la cosa arrendada, el precio fijado por las partes y el término o plazo de duración del arrendamiento.

En seguida, dare un breve repaso de éste tipo de arrendamientos, fijando los puntos más importantes sobre el arrendamiento en cada una de las clasificaciones mencionadas.

1.3.1 Arrendamiento de casa-habitación

En el mundo contemporáneo este tipo de arrendamiento es el que reviste mayor importancia, por lo menos dentro del territorio que comprende el Distrito Federal; existe en la actualidad una gran problemática respecto a la vivienda, ya -- que debido a la crisis económica por la que atraviesa el --- país, la mayoría de los habitantes carecen de recursos económicos para ser propietarios de vivienda propia, por lo que - tienen la imperiosa necesidad de rentar departamentos, que - algunas veces son cuartos o locales comerciales adaptados, - que no cumplen con condiciones de seguridad para sus habitan- tes y, tampoco reúnen las condiciones mínimas de higiene y - salubridad que se presupone debe reunir una vivienda.

Las razones transcritas con anterioridad, orillaron al legislador a crear disposiciones jurídicas aplicándoles el carácter de normas de orden público e interés social, pero - además, para evitar que algunas personas incumplan con las - mismas, le aplicó el carácter de irrenunciables, con el obje- to de que no se pudiera renunciar a sus derechos que regulan estas normas jurídicas, al momento de celebrarse el contrato tal y como ocurría antes de las reformas de febrero de 1965.

Las reformas en comento no involucran en sí novedades - sobre la materia, únicamente establecen las bases de una re- lación de arrendamiento, lo cual se hizo sin afectar la se--

cuencia del articulado del Código Civil, agregando aparte -- del artículo 2448, doce incisos marcados con las letras de la A a la L, dentro de los cuales, los dos primeros merecerán el estudio correspondiente en el desarrollo del presente trabajo, por lo que se refiere a las obligaciones que establecen los demás artículos.

En conjunto los artículos 2448 C a 2448 H del Código Civil en vigor en el Distrito Federal, regulan el término mínimo de todo contrato de arrendamiento de ésta clase, el derecho de prórroga con un máximo de dos años a voluntad del -- arrendatario; por otra parte, concede al arrendador el derecho de incrementar la renta anualmente. Así mismo establece, la formalidad de celebrar el contrato por escrito, el cual -- deberá contener todas las estipulaciones que las partes hubiesen establecido adicionalmente a las señaladas por la ley mismas que en términos de lo dispuesto por el artículo 2448L todas las disposiciones contenidas en el capítulo IV, del Título Sexto, de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, deberán transcribirse íntegramente en todo contrato de arrendamiento, constituyendo -- por lo tanto obligaciones arrendaticias para las partes y a su vez el cláusulado mínimo que el contrato debe contener.

Se establece como obligación para el arrendador el registrar el contrato de arrendamiento ante las autoridades correspondientes del Distrito Federal y entregar al arrendata-

rio una copia registrada del contrato; reafirmando un criterio que ya existía en cuanto a la continuación de la relación arrendaticia con independencia de las partes, creando la causahabencia de los parientes del arrendatario, siempre y cuando hubiesen habitado real y permanentemente en la localidad arrendada, no siendo aplicable éste beneficio a los subarrendatarios, cesionarios o personas que la habiten aún cuando la posesión sea a título derivada del arrendamiento.

Un beneficio que se debe considerar como casuístico lo constituye el derecho de preferencia que tiene el arrendatario a que se le prefiera en caso de que la vivienda se destine de nueva cuenta al arrendamiento e igualmente en lo referente a la preferencia para adquirir la vivienda arrendada en caso de que el inmueble donde se ubica sea puesto a la venta y para éste fin establece un procedimiento que en la práctica le da la característica de derecho preferente, sancionándose con la nulidad la falta del cumplimiento de la norma.

1.3.2 Arrendamiento de fincas rústicas

Este tipo de arrendamiento se encuentra contenido dentro de los artículos 2453 a 2458 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, son objeto del presente contrato los bienes inmuebles destinados a la agricultura o a la explotación del terreno.

El ilustre tratadista Henri Mazeaud define el arrendamiento rústico de la siguiente manera: "El arrendamiento agrícola es el contrato por el cual el propietario de un fundo lo da en arrendamiento a un arrendatario, llamado rentero, por una duración determinada y mediante un precio, llamado renta, con fines de la explotación agrícola de un fundo determinado". (15)

El autor citado con anterioridad realiza una clara distinción entre lo que es un arrendamiento rústico y los demás arrendamientos de inmuebles al expresar: "El criterio que permite distinguir entre el arrendamiento rústico y los demás arrendamientos de inmuebles deriva de la naturaleza de la explotación cuando el conjunto inmobiliario compuesto por tierras, cosas y otros edificios es objeto de una explotación agrícola, su arrendamiento constituye un arrendamiento rústico". (16)

(15) Mazeaud, Henri, et. al. Lecciones de Derecho Civil.-- p. 219.

Puedo afirmar con base en el anterior criterio que, aún en el supuesto caso de que el bien inmueble se encuentre en el campo, si no hay explotación agrícola del mismo, se tratará entonces de otra clase de arrendamiento, dado que su destino u objetivo puede ser la vivienda, el comercio, la industria, o también para uso profesional.

El legislador impone al propietario de un predio rústico la obligación de cultivarlo y si no lo cultiva tiene la obligación de darlo en arrendamiento o en aparcería, según lo dispuesto por el artículo 2453 del Código Civil para el Distrito Federal.

El propósito de ésta disposición es claro: la tierra ociosa no produce frutos; la tierra que se trabaja produce frutos, lo que equivale a fortalecer la economía nacional.

En cuanto a la renta, el artículo 2454 del Código Civil vigente regula el plazo que tiene el arrendatario para pagar la renta, disponiendo que "la renta debe pagarse en los plazos convenidos y, a falta de convenio, por sexestres vencidos".

El arrendatario de un predio rústico corre el riesgo de perder la cosecha por casos fortuitos ordinarios o extraor-

dinarios y, en consecuencia, pierde la inversión económica realizada con la intención de cosechar en abundancia, es por ello que el legislador regula jurídicamente tal acontecimiento, disponiendo que el arrendatario no tendrá derecho a la rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o pérdida de frutos proveniente de casos fortuitos ordinarios. La renta no podrá disminuirse a menos que se pierda más de la mitad de los frutos, por casos fortuitos extraordinarios.

Entiéndese por casos fortuitos extraordinarios: el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro acontecimiento igualmente desacostumbrado y que los contratantes no hayan podido razonablemente prever. En estos casos el precio del arrendamiento se rebajará proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas. Las disposiciones anteriores no son renunciables por los contratantes.

Según lo dispuesto por el artículo 2455 del Código Civil en vigor en el Distrito Federal, no opera la rebaja de la renta por esterilidad de la tierra, ni por pérdida de frutos proveniente de casos fortuitos ordinarios. Entiendo aquí que los casos fortuitos ordinarios pueden ser la sequía, la helada y la granizada, entre otros. No opera la rebaja de la renta, si la pérdida de los frutos es de menos de la mitad, aún aconteciendo un caso fortuito extraordinario, ya que así lo exige el precepto en cuestión. Por tanto, el arrendador no estará obligado a rebajar la renta.

Castán Tobeñas opina al respecto que: "Las legislaciones siguen, por lo general, en ésta materia el criterio del Derecho Romano (Digesto, Libro XIX, Título II, Locati Conducti, fr. 15, 2-7) que consiste en distinguir los casos fortuitos ordinarios de los extraordinarios, y referir sólo a estos últimos el derecho del arrendatario a obtener rebaja de renta, quizá porque los primeros han de ser racionalmente -- previstos por las partes y tenidos en cuenta al celebrar el contrato para fijar la cuantía de la renta". (17)

El artículo 2456 del Código Civil en vigor dispone que, los arrendamientos de predios rústicos por plazo determinado debe el arrendatario, en el último año que permanezca en el fundo permitir a su sucesor o al dueño, en su caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en las que él no pueda verificar la nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente.

Respecto a lo anterior, el perriso referido sólo será obligatorio en el período y por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme a las costumbres locales, salvo convenio en contrario.

A su vez el arrendatario de un predio rústico tiene de-

(17) Castán, op. cit., p. 159.

recho para usar de las tierras y edificios por el tiempo estrictamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al término del arrendamiento.

Quando el arrendamiento de predio rústico se haya celebrado por tiempo indeterminado, concluye a voluntad de cualquiera de las partes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indutitable con un año de anticipación, de acuerdo -- con lo establecido por el artículo 2478 del ordenamiento jurídico en comentario.

1.3.3. Arrendamiento de bienes muebles

Este tipo de arrendamiento se encuentra regulado por -- las disposiciones del vigente Código Civil del Distrito Federal, en su Libro Cuarto, Segunda Parte, Título Sexto, Capítulo VI, artículos 2459 al 2477.

El artículo 2459 del ordenamiento legal citado dispone la aplicabilidad de las normas mencionadas tratándose del -- arrendamiento de bienes muebles en lo que sean compatibles - con la naturaleza de éstos bienes.

En relación a lo anotado con anterioridad, Rafael de -- Pina expresa con claridad lo siguiente: "Consideránse aplicables a esta clase de bienes las disposiciones generales sobre arrendamientos en cuanto sean compatibles con su naturaleza". (18)

A contrario sensu, tengo que expresar al respecto que, -- las disposiciones generales sobre el contrato de arrendamiento no son aplicables a los bienes muebles, si éstas son incompatibles con la naturaleza de los mismos.

Los arrendamientos de bienes muebles no tienen límite - máximo de duración, pero, requieren que se fije un plazo, de

(18) De Pina, op. cit., p. 108.

bido a la característica de temporalidad del contrato. El autor Roberto de Ruggiero, explica con las siguientes palabras el porqué de ésta omisión en las legislaciones: "Si la ley no establece límite alguno en orden a los arrendamientos mobiliarios, se explica tal silencio por la menor vida y menor capacidad productiva de las cosas muebles", (19)

El factor tiempo de éste tipo de contratos es regulado por los artículos 2460 al 2469. Dichos artículos establecen que si no se ha determinado plazo al arrendamiento de muebles, ni se hubiere expresado el uso a que la cosa se destine, el arrendatario tiene la libertad de devolverlo cuando lo desee, en tanto el arrendador no pueda pedir la devolución, sino hasta después de cinco días de haberse celebrado el contrato. Y si la cosa se arrendó por años, meses, semanas o días, la renta se pagará al vencer cada uno de esos términos, salvo que se haya pactado en contrario. Asimismo, si el arrendamiento de muebles se celebra por un término fijo, la renta deberá pagarse al vencerse el plazo, cuando no se haya pactado en contrario.

Cuando el arrendatario devuelve la cosa arrendada antes del tiempo convenido y se ajuste por un sólo precio, se encuentra obligado a pagarlo íntegro el precio. Pero, si el arrendamiento se ajusta por períodos de tiempo, el arrendatario

(19) Ruggiero, op. cit., p. 381.

rio sólo se encuentra obligado a pagar los tiempos corridos-hasta la entrega. Así también, cuando el arrendamiento se celebró por tiempo fijo y los períodos sólo se pusieron como plazo para el pago, el arrendatario está obligado a pagar el total del precio. Tratándose de arrendamientos de edificios o aposentos amueblados, la legislación civil entiende que el arrendamiento de los bienes muebles es por el mismo tiempo que el edificio o aposento y, cuando los muebles se alquilaren con independencia del edificio, el alquiler de los mismos se registrará por las disposiciones que regulan el arrendamiento de bienes muebles.

Los arrendatarios en general, tienen la obligación de realizar las pequeñas reparaciones requeridas por el bien dado en arrendamiento. Es por ello que la legislación civil dispone que el arrendatario de bienes muebles se encuentra obligado a realizar las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento.

La legislación civil prevé en caso de pérdida o deterioro de la cosa arrendada que ésta siempre se presume con cargo al arrendatario, salvo que el arrendatario pruebe que sobrevino sin culpa suya y, en éste caso la pérdida o deterioro de la cosa arrendada es con cargo al arrendador. En el caso específico en que la pérdida o deterioro de la cosa sobrevengan por caso fortuito o fuerza mayor, la pérdida o deterioro serán a cargo del arrendatario, cuando el arrendata-

rio uso la cosa de un modo no conforme con el contrato de --
arrendamiento, y sin cuyo uso no hubiese sobrevenido el caso
fortuito.

Las disposiciones anotadas con anterioridad derivan de-
la obligación que tienen los arrendatarios en general, con-
sistente en que deben cuidar la cosa dada en arrendamiento -
ya que al término del contrato de arrendamiento deben devol-
verla al arrendador.

1.3.4 Arrendamiento de animales

Este tipo de arrendamiento se encuentra regulado por -- las disposiciones del Código Civil en vigor para el Distrito Federal, en su libro Cuarto, Segunda Parte, Título Sexto, Capítulo Sexto, artículos 2459 a 2477.

El arrendamiento de animales sigue el criterio aceptado para los arrendamientos de muebles, ya que son aplicables a ésta clase de bienes las disposiciones generales sobre ---- arrendamiento en cuanto sean compatibles con su naturaleza.

Las disposiciones jurídicas que regulan el arrendamiento de animales, presentan en general las siguientes características a saber:

1.- El arrendatario debe proveer la manutención del animal, durante todo el tiempo que lo tenga en su poder, así como cuidar de su salud; situación que es diferente a la establecida para otros bienes.

2.- Los crios del animal pertenecen al arrendador, así como sus despojos; éstos últimos siempre y cuando sean de -- utilidad y exista la posibilidad de transportarlos.

3.- Cuando el arrendamiento incluye varios animales en conjunto, la pérdida de uno de ellos rescinde el arrendami-

ento, a menos que se substituya por el dueño con la aportación de otro animal; y tratándose de géneros o números específicos, estará obligado el arrendador al pago de daños y perjuicios en el caso de faltar a la entrega.

4.- En el caso de un grupo de animales determinados en lo individual, si uno se inutiliza el arrendamiento subsiste pero, si el arrendador tuvo la culpa y no avisó al arrendatario tal circunstancia, deberá pagar al arrendatario los daños y perjuicios o reemplazar al animal, a elección del arrendatario.

5.- Si los animales se incluyen en el arrendamiento de un predio rústico, el arrendatario será usufructuario de los mismos, no pudiendosele exigir fianza por éste concepto.

Como se pueda observar, el arrendamiento de animales es si por lo regular se encuentra asociado a los arrendamientos de fincas rústicas. El arrendador se encuentra obligado a el pago de daños y perjuicios, en el supuesto caso de no entregar al animal o animales alquilados, tratándose de animales de un género y número determinados; por ello, es suficiente razón el que el arrendador puede fácilmente reemplazar un animal por otro de su mismo género, ya que no se estipula en el contrato que deberá entregar uno o más animales individualmente determinados.

1.4 Derechos y obligaciones

Debido al carácter bilateral del contrato de arrendamiento se engendran derechos y obligaciones recíprocos para -- las partes: arrendador y arrendatario. Es decir, los dere-- chos del arrendador constituyen obligaciones del arrendata-- rio y, a su vez, los derechos del arrendatario constituyen - obligaciones para el arrendador.

1.4.1 Derechos y obligaciones del arrendador

Como principal derecho del arrendador se perfila el recibir el pago del precio o renta convenido, en forma total y oportuna. El pago de la renta o precio debe realizarse en el lugar, tiempo y forma convenidos. Al finalizar el arrendamiento tiene derecho a que se le devuelva la cosa arrendada -- tal como la entregó, con todas sus pertenencias, salvo lo -- que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo- o por causa inevitable.

En cuanto a las obligaciones a cargo del arrendador, fi guran como más importantes las siguientes:

a) Entregar la cosa arrendada al arrendatario, con to-- das sus pertenencias, en estado de servir para el uso conve-- nido, o para aquel a que por su misma naturaleza estuviere - destinada. La entrega que haga de la cosa arrendada, signifi

ca que concede al arrendatario el uso o goce temporal de la misma. Dicha entrega se realizará en el tiempo convenido por los contratantes; a falta de convenio al respecto, la entrega de la cosa se hará cuando el arrendatario requiera al arrendador para que entregue la cosa.

b) Conservar la cosa arrendada en buen estado de servir durante el arrendamiento, realizando todas las reparaciones necesarias que amerite la cosa arrendada. En forma previa, el arrendatario debe poner en conocimiento del arrendador, la necesidad de esas reparaciones, para que una vez enterado el arrendador, éste cumpla con su obligación. En caso de que el arrendador no cumpliera con la obligación de realizar las reparaciones necesarias para el uso a que se encuentre destinada la cosa, el arrendatario tiene la opción de rescindir el contrato o solicitar la intervención del juez para que es treche al arrendador, a que cumpla con su obligación. Si por falta de oportunidad en las reparaciones se causan daños y perjuicios al arrendatario, el juez decidirá sobre el pago de daños y perjuicios, tomando en cuenta las circunstancias del caso.

c) No estorbar, ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada; sin embargo, el arrendador puede estorbar o embarazar el uso de la cosa debido a reparaciones urgentes e indispensables. El legislador es muy claro al prescribir que, el arrendador no puede mudar la forma de la cosa arren-

dada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, durante el tiempo que dure el arrendamiento.

d) Garantizar el uso o goce pacífico de la cosa durante el arrendamiento. El arrendador responde de la evicción que sufra la cosa arrendada. El arrendador no está obligado a garantizar al otro contratante por perturbaciones de hecho provenientes de un tercero, ya que no es responsable en modo alguno. En éste caso, el legislador no faculta al arrendatario para que accione contra el arrendador.

e) Responde de los daños y perjuicios sufridos por el arrendatario, por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores a la celebración del contrato de arrendamiento. Los vicios o defectos ocultos de la cosa deben ser de tal magnitud que impidan el uso de la misma. El arrendador responderá aun cuando no hubiese conocido los vicios o defectos o, si los mismos hubiesen sobrevenido en el transcurso del arrendamiento, sin mediar culpa del arrendatario. El arrendatario, ante ésta circunstancia puede optar por pedir la disminución de la renta o pedir la rescisión del contrato, empero, lo dicho antes no opera cuando se prueba que el arrendatario tenía conocimiento de los vicios o defectos ocultos de la cosa.

f) Si existe saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo de inmediato; el arrendador se exime -

de la obligación anterior, cuando tenga que ejercer algún de recho contra el arrendatario; en éste caso, depositará judicialmente el saldo referido.

g) Pagar las mejoras hechas a la cosa por el arrendatario, en los siguientes casos:

1.- Cuando el arrendador autorizó al arrendatario a --- realizar las mejoras y se obligó a pagarlas.

2.- Cuando se trate de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescinde el contrato.

3.- Cuando se trata de contratos por tiempo indefinido y, el arrendador le permitió al arrendatario realizar mejoras y, antes de que transcurra el tiempo suficiente para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras, el arrendador da por concluido el arrendamiento.

Tratándose de los dos últimos casos, aun cuando se haya estipulado en el contrato que, las mejoras quedasen en beneficio de la cosa arrendada, dichas mejoras deben pagarse por el arrendador, conforme a la legislación civil.

1.4.2 Derechos y obligaciones del arrendatario

Sin lugar a dudas, el principal derecho que tiene el arrendatario consiste en el uso o goce temporal de una cosa. Cuando el arrendatario pierde el uso total o parcial de la cosa debido a reparaciones, tiene derecho a no pagar la renta, o solicitar la reducción de la renta o pedir la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses, respectivamente.

Ahora bien, cuando el arrendador se niegue o no cumpla con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que se destine la cosa, el arrendatario tiene la elección de rescindir el contrato de arrendamiento o dirigirse al juez competente, para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación. Si el arrendador realiza las reparaciones correspondientes inoportunamente, el juez competente, tomando en consideración las circunstancias del caso en particular, resolverá sobre el pago de daños y perjuicios ocasionados al arrendatario.

Si el arrendatario pierde el uso total de la cosa arrendada, ya sea por caso fortuito o fuerza mayor, el arrendatario no pagará renta mientras dure el impedimento, y en caso de que tal impedimento dure más de dos meses, podrá solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento. En el supuesto caso de que el arrendatario sufra por la pérdida parcial-

del uso de la cosa arrendada, tiene el derecho de pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos; sin embargo, si el impedimento dura más de dos meses, las partes pueden optar por la rescisión del contrato.

El arrendatario puede reclamar una disminución de la renta o la rescisión del contrato y pago de daños y perjuicios, cuando el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada. Si la privación del uso es originada por la evicción del predio, el arrendatario no está obligado a pagar la renta y, si el impedimento dura más de dos meses puede pedir la rescisión del contrato y, al existir mala fe por parte del arrendador, podrá solicitar también el pago de daños y perjuicios.

Por último, el arrendatario tiene derecho a que en igualdad de circunstancias o condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca, siempre y cuando el arrendamiento haya durado más de cinco años, el arrendatario haya hecho mejoras de importancia y esté al corriente en el pago de la renta. Igual derecho de preferencia le asiste cuando el propietario, desee vender la finca arrendada.

Respecto a las obligaciones del arrendatario, considero que la principal de ellas, consiste en pagar el precio o renta, en el lugar, tiempo y forma convenidos. Cuando el arren-

datario recibe la cosa arrendada, nace la obligación de pagar la renta y ésta obligación termina hasta el día en que entregue la cosa arrendada. Cuando el precio o renta consiste en frutos y el arrendatario no los entregará en el tiempo acordado, se encuentra obligado a pagar en dinero, el precio mayor que tuvieren los frutos dentro del tiempo acordado.

El arrendatario se encuentra también obligado a responder de los perjuicios que la cosa sufra por su culpa o negligencia, la de su familia, sirvientes o subarrendatarios; derivan de ésta obligación a mi parecer las siguientes:

1.- El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, en forma breve, la necesidad de reparaciones a la cosa arrendada, de lo contrario pagará daños y perjuicios ocasionados al arrendador.

2.- En caso de usurpación o novedad dañosa, que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, tiene la obligación de poner en conocimiento del arrendador tal eventualidad, a la brevedad posible, de no hacerlo pagará daños y perjuicios al arrendador.

3.- El arrendatario de ningún modo puede variar la forma de la cosa arrendada, a no ser que el arrendador lo haya consentido expresamente; si el arrendatario varía la forma de la cosa arrendada, debe restablecerla al estado en que la

recibió y, además, es responsable de los daños y perjuicios que ocasione.

4.- El arrendatario que establezca en la finca arrendada una industria peligrosa, está obligado a asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria.

5.- El arrendatario está obligado a efectuar las reparaciones de los deterioros de poca importancia, regularmente ocasionados por las personas que habitan el edificio.

Otra de las obligaciones más importantes con cargo al arrendatario consiste en que, el arrendatario sólo debe servirse de la cosa conforme al uso convenido o a la naturaleza o destino de la cosa, esto es, si el contrato de arrendamiento se celebró para destinarlo a la habitación, el arrendatario no debe destinarlo, por ejemplo, al ejercicio del comercio o la industria.

Cuando se concluye el contrato de arrendamiento, el arrendatario está obligado a devolver la cosa arrendada al arrendador y, si el arrendatario tiene algún saldo a favor del arrendador, debe devolverlo de inmediato. Al igual que el arrendador, el arrendatario se exige de ésta obligación cuando tenga que ejercer algún derecho contra el arrendador y, en este sentido, el arrendatario depositará judicialmente

el saldo respectivo.

La legislación civil dispone que cuando un contrato de arrendamiento se encuentra vigente y, se transmite la propiedad del predio arrendado, el contrato de arrendamiento subsiste en los términos del contrato. En relación a lo anterior, el arrendatario está obligado a pagar la renta al nuevo propietario o adquirente del predio, el cual se subroga en los derechos y obligaciones del antiguo arrendador. Esta --- obligación se hace exigible al arrendatario, desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos, haberse otorgado el correspondiente título de propiedad y no pueda alegar en su favor el haber pagado al primer propietario, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el contrato de arrendamiento.

Por otra parte, el arrendatario está obligado a responder del incendio que sufra la cosa arrendada, salvo que sea por caso fortuito, fuerza mayor o vicio de la construcción. Si el incendio se comunicó de otra parte y el arrendatario - tomo las precauciones necesarias para que el fuego se propagará, el arrendatario no será responsable del incendio,

En el caso de pluralidad de arrendatarios e ignorando - donde comenzó el incendio, todos los arrendatarios son responsables proporcionalmente a la renta que paguen y, si el -

arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a ésta parte fijen peritos. En caso de probarse que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable -- del incendio. Si alguno de los arrendatarios comprueba que-- el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de toda responsabilidad. La responsabilidad por incendio comprende: el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario y el pago de los daños y perjuicios causados a - otras personas, siempre y cuando provengan directamente del incendio.

1.5 Ampliación del contrato

Cuando el arrendamiento ha concluido o terminado, se -- puede ampliar su duración mediante dos figuras jurídicas que son la prórroga legal y la tácita reconducción, las que se - encuentran reguladas por la legislación civil.

1.5.1 Prórroga legal

La prórroga legal constituye un beneficio a favor del - arrendatario y, para el arrendador una obligación otorgar la prórroga legal. El beneficio de la prórroga legal es renun-- ciable, siendo facultativo para el arrendatario el ejercicio de tal privilegio; sin embargo, para que opere la prórroga - se deben reunir los siguientes requisitos:

a) Debe tratarse de arrendamientos de fincas urbanas o - rústicas.

b) Tales arrendamientos deben celebrarse por tiempo de- terminado y, el mismo contrato debe llegar a su fin.

c) La solicitud de la prórroga legal debe ser hecha por el arrendatario antes de que termine el plazo fijado al ---- arrendamiento.

d) El inquilino debe estar al corriente en el pago de -

las rentas.

La prórroga legal puede ser negada al arrendatario, cuando el arrendador expresa su deseo de habitar o cultivar la finca. De éste modo, el arrendador se exceptua de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento.

1.5.2 Tácita reconducción

Mediante la tácita reconducción también se amplia la -- duración del contrato de arrendamiento. Para que opere la tá cita reconducción se requiere:

a) Debe tratarse de arrendamientos de fincas urbanas o rústicas.

b) La duración de dichos arrendamientos debe realizarse a plazo fijo y, éste plazo debe llegar a su fin.

c) En su caso, cuando haya operado la prórroga legal, - ésta debe llegar a su fin.

d) Terminado el arrendamiento, el arrendatario debe --- continuar en el uso o goce de la cosa, sin oposición del --- arrendador.

Cuando opera la tácita reconducción, el contrato de --- arrendamiento amplia su duración por otro año, tratándose de fincas rústicas; tratándose de fincas urbanas, el arrendami- ento se amplia por tiempo indefinido.

1.6 Formas de terminación del arrendamiento

Existen diversas formas de terminación del contrato de arrendamiento, entre las que destacan: el convenio expreso - de las partes, la nulidad del contrato, la rescisión, el cumplimiento del plazo fijado al arrendamiento, entre otros. A continuación enuzero las principales formas de dar por terminado o concluido el contrato de arrendamiento:

1.- Por convenio expreso de las partes; las partes contratantes manifiestan su consentimiento en forma expresa e indubitable con la finalidad de dar por concluido el contrato que celebrarán.

2.- Cuando se cumple el plazo fijado en el contrato o - por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada. Debido a su carácter temporal, el arrendamiento concluye en el día prefijado, sin necesidad de dar -- aviso o notificación previos para darlo por concluido.

En caso de que no se haya fijado plazo determinado al - contrato, dicho arrendamiento concluirá a voluntad de cualquiera de las partes, previo aviso al otro contratante, expresando en el aviso, su voluntad expresa de dar por terminado el contrato, con dos meses de anticipación si se trata de predio urbano y de un año en caso de ser rústico, de acuerdo a lo previsto por el artículo 2475 del vigente Código Civil.

3.- La nulidad del contrato de arrendamiento; las causas de nulidad deben ser hechos o circunstancias contemporáneas a la celebración del contrato, por ejemplo, vicios del consentimiento, falta de forma exigida por la ley o cuando la cosa estuviera dada en arrendamiento y el arrendador la diera de nuevo en arrendamiento a otra persona.

4.- Por rescisión del contrato de arrendamiento; la rescisión del arrendamiento la pueden solicitar tanto el arrendador como el arrendatario, en el caso de haber incurrido -- cualquiera de ellos en un incumplimiento de consideración a sus obligaciones.

La legislación civil faculta al arrendador para exigir la rescisión del contrato cuando:

a) El arrendatario no pague la renta en los términos es tipulados en el contrato de arrendamiento.

b) El arrendatario use la cosa en forma distinta a lo pactado.

c) El arrendatario subarriende la cosa arrendada, sin consentimiento del arrendador.

Por su parte, el arrendatario puede pedir la rescisión del contrato de arrendamiento, cuando se pierda el uso de la

cosa en forma total o parcial, si la reparación dura más de dos meses, o cuando el arrendador sin motivo fundado, se opongá al subarriendo que con derecho pretenda realizar el arrendatario. Asimismo, el arrendatario puede pedir la rescisión y el pago de daños y perjuicios, cuando tratándose de fincas urbanas destinadas a habitación o vivienda, el arrendador no realice las obras necesarias ordenadas por la autoridad sanitaria correspondiente y, que tienden a hacer higiénica y habitable una localidad y, que por la omisión del arrendador se afecte la salud de los inquilinos.

Considero necesario hacer notar que, los pequeños incumplimientos a las obligaciones de las partes, como por ejemplo, el de reponer un vidrio roto o el de componer la chapade una puerta, no constituyen motivo suficiente para dar por rescindido el arrendamiento. En cambio, cuando por falta de reparaciones la finca se convierte en inhabitable o incómoda se puede pedir la rescisión del contrato.

5.- Por confusión. Es un modo de terminar el arrendamiento y, se da en caso de que el arrendatario adquiera la propiedad de la cosa o el goce de ella por un nuevo título.

6.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, ocasionada por caso fortuito o fuerza mayor. Cuando se pierde o fenece la cosa arrendada, el arrendatario tiene la imposibilidad de servirse del uso de la cosa. Si la pérdida-

de la cosa es parcial se puede estipular la disminución de la renta.

7.- Por expropiación. La expropiación supone el perecimiento del objeto del arrendamiento; la propiedad privada -- que constituye el objeto del arrendamiento desaparece.

8.- La muerte de cualquiera de las partes. Es válido es tipular en contratos de arrendamiento que, a la muerte de el alquiera de las partes se da por concluido el arrendamiento. Sin embargo, en los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación o vivienda no se puede estipular tal forma de terminación del arrendamiento, ya que éste tipo de arrendamiento es regulado por disposiciones de orden público e interés social y por tanto son irrenunciables.

CAPITULO 2

MARCO JURIDICO Y SANITARIO DEL ARRENDAMIENTO

2.1 Código Civil para el Distrito Federal

Conforme a lo establecido por el artículo 2448 del Código Civil en vigor en el Distrito Federal, las disposiciones que regulan el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, son de orden público e interés social; son irrenunciables por las partes y, por tanto, toda estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

El Congreso de la Unión, en vísperas de terminar el periodo ordinario de sesiones del año de 1984, aprobó una serie de reformas al Código Civil, así como a otros ordenamientos legales. Mediante las reformas respectivas al Código Civil del Distrito Federal, todas las disposiciones que regulan los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, son de orden público e interés social, son irrenunciables por las partes y cualquier estipulación que vaya en contra de las mismas se tendrá por no puesta, es decir, será nula y, no producirá efecto jurídico alguno.

El ilustre jurista, Eduardo García Maynez, establece -- una clasificación de las normas jurídicas desde el punto de vista de su relación con la voluntad de los particulares y,-

las divide en normas taxativas y normas dispositivas. El autor mencionado define las normas taxativas como "aquellas -- que obligan en todo caso a los particulares, independientemente de su voluntad y las normas dispositivas "son las que pueden dejar de aplicarse por voluntad expresa de las partes a una situación jurídica concreta". (20)

Como se puede observar, las normas taxativas tienen que cumplirse forzosamente por los particulares, en tanto que -- las normas dispositivas tienen la característica de llevarse o no a cabo, a voluntad de las partes. El artículo 8 del Código Civil vigente en el Distrito Federal manifiesta que: -- los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos -- en que la ley ordene lo contrario. El anterior precepto se -- relaciona con el artículo 6 del mismo ordenamiento legal al manifestar que: la voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla, ya que sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente el interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de tercero.

Por todo lo anterior, es menester citar el llamado prin-
cipio de libertad de acción, identificado con la conocida --
frase de que lo que no esta prohibido esta permitido, el --

cual puede interpretarse así: los particulares pueden hacer todo lo que deseen, siempre que no contravengan el orden público. Ello obedece a que la sociedad en general tiene el firme interés de que se cumplan los ordenamientos de orden público. Por tanto, cuando se trata de contratos de arrendamiento para habitación, ninguna de las partes debe hacer renuncia de las disposiciones de orden público, ni estipular contra las disposiciones de orden público, ya que tales estipulaciones se tienen por no puestas, esto es, son tachadas de nulidad y consecuentemente, no surten efecto jurídico alguno. Siempre prevalece en estos casos el interés de la sociedad sobre el interés de los particulares.

De acuerdo con lo anterior, cuando se contrarían disposiciones de orden público, los actos son nulos de pleno derecho o tachados de nulidad absoluta y, por lo tanto no producen consecuencia jurídica alguna. Sin embargo, el artículo 2226 del Código Civil para el Distrito Federal establece que la nulidad absoluta por regla general, no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. De la nulidad absoluta puede prevalecerse todo interés y no desaparece por la confirmación o por prescripción.

En efecto, sólo hasta que el juez pronuncie la nulidad, los efectos del acto serán destruidos retroactivamente, para volver las cosas a su estado anterior.

En otro orden de ideas, objeto de estudio en el presente subcapítulo, son los artículos 2448 A y 2448 B del actual Código Civil para el Distrito Federal y, a los mismos aludiré enseguida.

El artículo 2448 A del citado código, establece que no deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia.

Indudablemente que el precepto aludido, prohíbe que el arrendador de un inmueble de tipo urbano dar en arrendamiento tal localidad, si la misma no cumple con las condiciones de higiene y salubridad que son exigidas por la ley aplicable en materia de higiene y salubridad. Se observa además -- que tal precepto no define en modo alguno lo que se debe entender por higiene y salubridad. Debido a ello, considero necesario transcribir las definiciones dadas por el Pequeño -- Diccionario Larousse acerca de la higiene y la salubridad y, refiriéndose a la higiene la define como: a) Parte de la medicina que tiene por objeto la conservación de la salud y -- los médicos de precaver las enfermedades; b) Limpieza, aseo -- en las viviendas o poblaciones; c) Sistema de principios y -- reglas para conservar la salud. Una vez definida la higiene, considero que el término más aceptable con vistas al desarrollo del presente estudio, es el referido a la limpieza o -- aseo de las viviendas o poblaciones, pues tales factores re-

dundan en la conservación de la salud de los moradores o inquilinos de un inmueble dado en arrendamiento para habitación o vivienda. Por ende, una vivienda será higiénica cuando se realiza la limpieza y aseo en la misma en forma continua.

En cuanto a la salubridad, la misma se define como calidad de salubre o saludable. Considero que el término salubridad es utilizado en forma impropia por el Código Civil, ya que es más propio utilizar el término sanidad, el cual es definido como el conjunto de servicios administrativos encargados de mantener y mejorar el estado sanitario de una región o de un país.

Ya definidos los términos de higiene y salubridad, es pregunta obligatoria la siguiente: Cuáles son las condiciones de higiene y salubridad que deben cumplir los inmuebles que son objeto de arrendamiento para habitación?

Por lo que respecta a las disposiciones del Código Civil en vigor en el Distrito Federal, tal ordenamiento no establece cuáles son las condiciones de higiene y salubridad con que deben contar o cumplir los inmuebles dados en arrendamiento para habitación o vivienda, por lo tanto se debe remitir al estudio de los ordenamientos legales aplicables. -- Los arrendamientos para habitación en materia de higiene y salubridad deben observar, según mi opinión, la Ley de Salud

para el Distrito Federal, que contiene disposiciones que regulan y controlan sanitariamente a las construcciones, edificios o departamentos, cualquiera que sea el uso a que se les destine y, el Reglamento de Ingeniería Sanitaria relativo a Edificios, el cual contiene una diversidad de reglas -- técnicas que deben observarse tanto en la construcción de -- los inmuebles, como en la reconstrucción, modificación o --- acondicionamiento de los mismos. A tales ordenamientos aludí ré en los dos siguientes subcapítulos.

Por otra parte, el artículo 2448 B del cuerpo normativo a estudio establece que, el arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.

El precepto en comentario, se refiere a la obligación a cargo del arrendador relativa a realizar las obras necesarias que ordene la autoridad sanitaria correspondiente, para que una localidad sea considerada como habitable e higiénica y, por tanto, al no realizar dichas obras necesarias el ---- arrendador, está obligado a responder de los daños y perjuicios causados a los inquilinos de la vivienda o departamen-- to. Por ello, el arrendador se obliga a pagar una indemnización al inquilino o arrendatario, por las enfermedades que - éste contraiga como consecuencia de las malas condiciones hi

giénicas en que el arrendador mantenga el inmueble.

Todo arrendador tiene la obligación de conservar la cosa en el mismo estado, durante el arrendamiento, y por esa razón, el arrendador de fincas urbanas destinadas a habitación, tiene la obligación de conservar la vivienda o departamento en el mismo estado en que la entregó al arrendatario y durante todo el tiempo que dure el arrendamiento, realizando para ello todas las reparaciones necesarias. La misma legislación civil le otorga facultades para estorbar o embargar el uso de la cosa arrendada, con el propósito de realizar las reparaciones urgentes e indispensables que amerite la cosa dada en arrendamiento.

2.2 Ley de Salud para el Distrito Federal

Con fecha 19 de diciembre de 1986, el Congreso de la -- Unión, expidió la Ley de Salud para el Distrito Federal, la cual se publicó el día 19 de enero de 1987 en el Diario Oficial de la Federación y, se encuentra en vigor en la actuali-dad. La Ley en cuestión tiene aplicación sólo dentro de la jurisdicción territorial del Distrito Federal y sus normas - son de orden público e interés social.

La Ley en estudio le da la categoría de autoridades sa-
nitarias del Distrito Federal a:

- 1.- El Presidente de la República;
- 2.- El Consejo de Salubridad General;
- 3.- La Secretaría de Salud, solamente en el ámbito de -
competencia conferido por la Ley General de Salud; y
- 4.- El Departamento del Distrito Federal.

Siendo el Departamento del Distrito Federal una autori-
dad sanitaria local, le corresponde la aplicación o ejecu-
ción de la Ley de Salud para el Distrito Federal. El Departam
ento del Distrito Federal es competente en materia de salu-
bridad general y de salubridad local, dentro de la jurisdic-

ción territorial que comprende el Distrito Federal. Considero como conceptos importantes dentro de la materia de salubridad general los siguientes: a) La prestación de servicios de atención materno-infantil, planificación familiar, salud mental; b) El programa contra el alcoholismo; c) Los programas contra el tabaquismo; d) La prestación de los servicios de prevención y control de las enfermedades transmisibles y e) La prestación de servicios de prevención y control de enfermedades no transmisibles y accidentes.

Tratándose de la materia de salubridad local, el Departamento del Distrito Federal es competente para la regulación y control sanitario de los siguientes establecimientos y servicios: a) Mercados y centros de abasto; b) Construcciones, edificios y fraccionamientos, excepto aquellos cuya autorización se encuentre reservada a la Secretaría de Salud; c) Cementerios; d) Limpieza pública; e) Rastros; f) Agua potable y alcantarillado; g) Establos, caballerizas y similares; h) Reclusorios y centros de readaptación social; i) Baños públicos; k) Peluquerías, salones de belleza, estéticas y similares; l) Establecimientos dedicados a actividades industriales, comerciales y de servicio, cuando no corresponda a la Secretaría de Salud; ll) Establecimientos de hospedaje; m) Transporte urbano y suburbano; n) Gasolineras; ñ) Lavanderías, tintorerías, planchaderías y similares; o) Altierras públicas y p) Vendedores ambulantes. De acuerdo con todo lo anterior, considero que los conceptos manejados-

en materia de salubridad general, son muy generales y no son útiles en modo alguno para el desarrollo del presente estudio y, en cuanto a los conceptos de salubridad local, sólo es útil el referido a las construcciones, edificios y fraccionamientos, ya que éste tipo de inmuebles pueden ser objeto de contratos de arrendamiento para habitación o vivienda.

Por otra parte, el ordenamiento legal en comentario en el capítulo III denominado "De las construcciones, edificios y fraccionamientos", establece que en los aspectos sanitarios, las construcciones, reconstrucciones, modificaciones y adaptaciones deben cumplir con sus disposiciones y con los demás ordenamientos aplicables y normas técnicas correspondientes, exceptuándose aquellas cuya autorización esté reservada a la Secretaría de Salud. La ley en comentario no es específica en sus disposiciones, ya que debería expresar cuáles son los ordenamientos legales aplicables.

Dentro del mismo capítulo III ya referido, se establece que para el inicio y realización de una construcción, reconstrucción, modificación y acondicionamiento de un edificio, se requiere un permiso sanitario del proyecto, respecto a iluminación, ventilación, instalaciones sanitarias y contraaccidentes, con la especificación del uso a que esté destinado el inmueble.

El permiso sanitario del proyecto en relación a los as-

pectos ya señalados, le corresponde otorgarlo a la Secretaría de Salud, de acuerdo con lo establecido por el Reglamento de Ingeniería Sanitaria relativo a edificios, el cual es tema del siguiente subcapítulo.

Así mismo, se establece en el capítulo III aludido que, el responsable de la construcción, reconstrucción, modificación o acondicionamiento del inmueble, debe dar aviso de inicio y terminación de obra al Departamento del Distrito Federal, el cual tiene la facultad de vigilar el cumplimiento de los requisitos en el proyecto previamente aprobado. Por lo que en el caso en que se pretenda una construcción en terrenos pantanosos o se hubieren destinado a basureros o cementerios, los interesados deben comunicar éstas circunstancias a la autoridad sanitaria, con el fin de que dicte las medidas pertinentes para evitar peligros a la salubridad pública. -- Sin embargo, la disposición anterior no dispone cual es la autoridad sanitaria competente; yo opino que la autoridad sanitaria competente que debe conocer de éstas circunstancias es el Departamento del Distrito Federal.

El mencionado capítulo III señala en una de sus disposiciones que el Departamento del Distrito Federal podrá inspeccionar los edificios, locales, construcciones o terrenos urbanos y, en caso de ameritarlo, ordenará las obras necesarias para satisfacer las condiciones higiénicas y de seguridad en los términos de la ley en comentario y del Reglamento

aplicable, el cual es el Reglamento de Ingeniería Sanitaria. En los citados casos los propietarios o poseedores de los -- edificios, locales o negocios en ellos establecidos, tienen la obligación de ejecutar las obras sanitarias que se requie-- ran para cumplir con las disposiciones de higiene y seguri-- dad establecidos en la Ley en estudio y en sus reglamentos - respectivos.

De la anterior disposición se deriva entonces que, el - Departamento del Distrito Federal es la autoridad sanitaria- competente para dictar ordenes a los arrendadores de inmue- bles dedicados a habitación, con el fin principal de reali-- zar las obras necesarias para que un inmueble sea habitable- e higiénico.

Por otra parte, otra disposición contenida dentro del - referido capítulo III, establece que en caso de que un edifi- cio, construcción o terreno represente un peligro por su in- salubridad, el Departamento del Distrito Federal, de acuerdo con su competencia, puede ejecutar las obras que estime de - urgencia con cargo a los propietarios, poseedores o dueños - de las negociaciones en ellos establecidos, cuando éstos no las realicen dentro de los plazos concedidos al efecto.

Adaptando la disposición anterior a los inmuebles desti- nados a arrendamiento para habitación, considero que las re- paraciones necesarias y urgentes realizadas por el Departaa-

mento del Distrito Federal, aún cuando son con el propósito de preservar la salud de los inquilinos o arrendatarios, se traducen en pérdidas de uso total o parcial sobre el inmueble y, el arrendatario afectado en sus legítimos derechos -- tiene derecho a no pagar la renta al arrendador, pedir la reducción del precio de la renta o rescindir el contrato de -- arrendamiento, si la pérdida del uso dura más de dos meses.

Por otra parte, considero que la Ley de Salud para el Distrito Federal es la aplicable en relación a los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, ya que -- considera como construcción toda edificación o local que se -- destine a habitación, recreo, trabajo o cualquier otro uso. -- Empero las construcciones que interesan para el desarrollo -- del presente estudio son exclusivamente las dedicadas a la -- habitación.

El Departamento del Distrito Federal como ya lo señale -- antes, es competente en materia de salubridad local para re -- gular y controlar en materia sanitaria los establecimientos -- y servicios ya citados también con anterioridad, y esa acti -- vidad la realiza a través de las acciones necesarias que tengan por objeto prevenir riesgos y daños a la salud de la po -- blación. Estas acciones consisten en otorgar autorizaciones -- sanitarias, la vigilancia e inspección de los establecimien -- tos, la aplicación de medidas de seguridad y la imposición -- sanciones.

Siendo el Departamento del Distrito Federal autoridad sanitaria del Distrito Federal, le compete la vigilancia del cumplimiento de la Ley en estudio y demás disposiciones que se dicten con base en ella. Para el cumplimiento de tal actividad, el Departamento del Distrito Federal ordena la realización de visitas de inspección, las cuales son efectuadas por los llamados inspectores sanitarios, los que deben acreditarse en la práctica de la diligencia de inspección. Los inspectores sanitarios, en el desempeño de sus funciones deben apegarse a las disposiciones de la Ley en comentario y a los demás ordenamientos aplicables.

En la práctica de las visitas de inspección, el Departamento del Distrito Federal tiene que proveer a los inspectores de ordenes escritas, con la adecuada fundamentación y motivación, y deben hacerse constar en la misma, el lugar o zona, objeto y alcance de la inspección. Al realizarse la diligencia de inspección, el inspector levantará un acta circunstanciada, en la que deben señalarse las circunstancias de la diligencia, las deficiencias y anomalías observadas en el inmueble y, en su caso, las medidas de seguridad que se van a ejecutar. Las medidas de seguridad se dictan con el objeto de proteger la salud de la población y prevenir los riesgos de una enfermedad. Las medidas de seguridad se ordenan por escrito, son de inmediata ejecución y duran el tiempo estrictamente indispensable hasta la desaparición del peligro o control de riesgo de contagio.

La Ley de Salud en estudio enuncia doce medidas de seguridad sanitaria que puede imponer el Departamento del Distrito Federal. Sin embargo, sólo dos de ellas son aplicables en los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a habitación ya que tratan de la suspensión de trabajos o servicios o la prohibición de actos de uso, así como la desocupación y desalojo de casas, edificios, establecimientos y en general de cualquier inmueble. Espero, tales medidas de seguridad serán mejor detalladas en el subcapítulo que trata de las facultades del Departamento del Distrito Federal.

Al realizarse violaciones o transgresiones a la ley en comento, así como a las demás disposiciones que emanen de la misma, el Departamento del Distrito Federal tiene facultad de imponer como sanciones administrativas: a) Multa; b) Clausura, la que puede ser temporal o definitiva y parcial o total y c) Arresto hasta por treinta y seis horas.

Finalmente, el afectado por la aplicación de las sanciones administrativas y demás sanciones previstas en la ley comentada tiene un medio de defensa horizontal denominado recurso de inconformidad, el que es interpuesto ante la autoridad administrativa u órgano desconcentrado que hubiere dictado la resolución o emitido el acto.

2.3 Reglamento de Ingeniería Sanitaria

El Reglamento de Ingeniería Sanitaria relativo a Edificios, es un ordenamiento legal expedido con base en los artículos 89, fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (relativo a la facultad reglamentaria del Presidente de la República), y 132 del Código Sanitario, ya derogado, con la propuesta del Consejo de Salubridad General; el ordenamiento legal a estudio se publicó en el Diario Oficial de la Federación el día 20 de mayo de 1964, es de observancia general en el Distrito Federal y se encuentra en vigor en la actualidad, puesto que no ha sido derogado por ningún otro ordenamiento jurídico.

El Reglamento de Ingeniería Sanitaria aludido, entiende por edificios a: las construcciones destinadas a habitación, establecimientos comerciales, fábricas, escuelas, lugares de reunión, bodegas y todo local cualquiera que sea el uso a -- que se le destine; como se puede observar, el Reglamento en cuestión regula los edificios o construcciones cualquiera -- que sea el uso a que se le destine; empero, sólo las cons-- trucciones destinadas a habitación o vivienda tienen interés para el estudio de los inmuebles de tipo urbano dados en -- arrendamiento para habitación, objeto de nuestro estudio.

La Secretaría de Salud, conocida antes como Secretaría de Salubridad y Asistencia, es la dependencia gubernativa fa

cultada para autorizar o permitir desde un punto de vista sa
nitario, la construcción, reconstrucción, o modificación to-
tal o parcial, de edificios públicos o particulares que se -
destinen a cualquier uso. Para que se otorgue la autoriza-
ción sanitaria respectiva, se deben cumplir con los requisi-
tos establecidos en el Reglamento a estudio y los reglamen-
tos aplicables, según sea el giro o uso a que se destine el-
inmueble.

Para que se realice la reconstrucción, modificación o--
acondicionamiento de un inmueble, es necesario que el inter
sado en efectuar tales obras presente una solicitud por du-
plicado, expresando en la misma, la dirección completa del -
inmueble correspondiente, los nombres del propietario y el -
constructor, la dirección de ambos y la firma del propieta-
rio del predio. Además de la solicitud mencionada, el inter
sado debe presentar cinco juegos completos de los planos del
proyecto respectivo, así como un juego completo de planos de
la construcción existente.

Los planos del proyecto respectivo, contendrán los re-
quisitos siguientes:

a) Las plantas de los distintos pisos o niveles de la -
construcción, especificando el destino de cada local, espa-
cios descubiertos, así como las instalaciones sanitarias co-
mo bombas, tanques, equipos especiales, tuberías de alimenta

ción y de distribución de agua potable, albañales, registros, lavaderos, bajadas de aruas negras o pluviales, excusados, -
tinas, fregaderos, vertederos, coladeras, tinacos, válvulas-
y, de un modo general todos aquellos detalles que contribu-
yan a mejorar las condiciones sanitarias del edificio.

b) Los cortes sanitarios que muestren las instalaciones y tuberías, altura de pisos o niveles, techos, puertas y ven-
tananas, pendientes de albañales, conductos desaguadores e ins-
talaciones especiales.

c) Croquis acotado de la localización del predio, con -
los siguientes datos: perímetro de la manzana o las referen-
cias indispensables que faciliten la localización de la cons-
trucción, nombres de las calles que limitan la manzana, dis-
tancia del predio o la esquina correspondiente y anchura de-
la calle o calles donde se pretende construir.

Como lo señale antes, las instalaciones sanitarias con-
tribuyen a mejorar las condiciones sanitarias de un inmueble
cualquiera que sea su destino o uso, es por ello que en caso
de que un edificio o inmueble no cuente con las instalacio-
nes sanitarias requeridas, se debe implementar el estableci-
miento de las instalaciones sanitarias respectivas.

Una vez que es autorizada la construcción, reconstruc-
ción o modificación solicitada, tal circunstancia constará -

al reverso de los planos, devolviéndose al interesado tres juegos de los mismos. Ya otorgada la autorización sanitaria-correspondiente, se expedirá licencia de ocupación o funcionamiento.

El Reglamento en comentario establece el imperativo de que las construcciones, reconstrucciones o modificaciones a los inmuebles deben efectuarse de conformidad con los planos del proyecto aprobado. La inobsevancia a esta disposición tiene el efecto de que la autoridad sanitaria revoque la autorización respectiva. También prohíbe el Reglamento en cuestión que, sin la autorización correspondiente, no se deben realizar la construcción, reconstrucción o modificación de un inmueble.

En el Reglamento Sanitario a estudio se establece la obligación a cargo del propietario o director de la obra de comunicar a la Secretaría de Salud, la suspensión temporal de la construcción de una obra ya iniciada y, la reanudación de la misma construcción, ya que dicha autoridad sanitaria está facultada para practicar visitas oculares para determinar si ha lugar o no a reparaciones o modificaciones.

El artículo 14 del reglamento a estudio, dispone la práctica de visitas de inspección pertinentes a los edificios construidos, en construcción, reconstrucción o modificación. Las visitas de inspección son realizadas por las auto-

ridades sanitarias con el fin de vigilar la observancia de - el Reglamento en comentario y del Código Sanitario, derogado en la actualidad y substituido por la Ley General de Salud.

El capítulo II del Reglamento en estudio, y cuya denominación es "De los materiales de construcción, cimientos, muros, pisos y techos de los edificios", expresa en sus disposiciones que los cimientos de los edificios deben garantizar la estabilidad del edificio y, se deben construir con materiales a prueba de roedores y quedarán debidamente impermeabilizados. Los muros y techos de las construcciones, deben - construirse de tal modo que impidan el paso del aire y el - agua. Además, los pisos de los cuartos destinados a baños, - cocinas, excusados y pasillos deben construirse con materiales impermeables y a prueba de roedores.

En cuanto a iluminación y ventilación, dispone el artículo 37 del Reglamento a estudio que, las piezas destinadas a habitación, sea de día o de noche, tendrán luz y ventilación directa del exterior por medio de puertas y ventanas - colocadas en forma conveniente, con el fin de que la iluminación y ventilación sean uniformes dentro del local. Asimismo la superficie de iluminación no sera menos al veinte - por ciento de la superficie del piso de la habitación. Las - ventanas y puertas instaladas en edificios tendrán una sección - movible que permita la renovación del aire y, la iluminación y ventilación directas del exterior, se satisfarán de

la vía pública, de los patios del edificio o por diferencia de niveles dentro del área del propio edificio.

Ahora bien, el citado artículo también establece que, - respecto a las modificaciones de los edificios construidos - con anterioridad a la vigencia del Reglamento de Ingeniería-Sanitaria, esto es, antes de 1964, en cuanto a los requerimientos de luz y ventilación directa, es permitido verificar los aspectos anteriores, por medio de tragaluces provistos - de rejillas para ventilación o bien, linternillas e instalaciones mecánicas automáticas para la renovación del aire.

Las dimensiones que debe tener una localidad para habitación o vivienda, es un aspecto bien importante que se debe tomar en cuenta para considerar habitable una localidad. Es por ello que, el artículo 39 del reglamento en estudio, dispone que se considera vivienda mínima la que esté integrada por dos piezas, cocina, baño y patio de servicio. Las dimensiones de cada una de las piezas enunciadas serán las siguientes:

1.- Piezas para habitación; 7,50 mts.² de superficie mínima; anchura 2,50 mts., altura 2,30 a 2,80 mts. según clima.

2.- Pieza destinada a cocina; 6,00 mts.² de superficie mínima; anchura 1,50 mts.

3.- Pieza destinada a baño; 2,00 mts.² de superficie mínima; anchura mínima 2,00 mts.

4.- Patio de servicio; 4,00 mts.² de superficie mínima; anchura 2,00 mts. como mínimo.

Tratándose de viviendas especiales de uso transitorio, las mismas pueden ser de una sola pieza, pero deberán contar con cocina y baño en locales independientes.

En cuanto a las instalaciones sanitarias con que deben contar las viviendas mínimas se encuentran el excusado, lavabo, fregadero, regadera y lavadero.

En la práctica, muchas viviendas dadas en arrendamiento sólo constan de una sola pieza, sin ningún tipo de división y en la misma pieza se agrupan la cocina, la recámara, el comedor y la sala, contribuyendo de éste modo al hacinamiento y la promiscuidad de sus moradores, ya que se trata de locales usados como negocios, accesorias o bodegas que improvisadamente se destinan a la habitación, con el consecuente perjuicio para los inquilinos. Por una parte, el Reglamento a estudio establece las dimensiones mínimas con que debe cumplir una vivienda, empero, en la práctica sus disposiciones son inobservadas.

Por otra parte, el Reglamento a estudio dispone que los

edificios de más de cinco niveles, deben contar con ascensor para personas, además de las escaleras. La observancia de ésta disposición contribuye a las medidas de seguridad y contra accidentes que se deben implementar en caso de sismo o incendio del inmueble.

Respecto a los edificios destinados a habitación, que cuenten con más de una planta, el artículo 45 del Reglamento en comentario, dispone que contarán por lo menos con una escalera, aún cuando cuenten con elevadores. Así mismo, toda escalera tendrá al menos un pasamanos con una altura no menor de noventa centímetros y las escaleras que requieran protección lateral contarán de un barandal con pasamanos. Y en cuanto a iluminación, toda ventana o puerta de acceso no podrá tener cristales sino a partir de una altura de noventa centímetros sobre el nivel del piso.

En cuanto a la provisión de agua, todo edificio sin importar el uso a que se le destine, estará provisto de agua potable, en la cantidad y presión suficientes para satisfacer las necesidades y servicios de los mismos. Por ello es que, el artículo 52 del Reglamento referido, establece que el aprovisionamiento mínimo de agua potable a los edificios es a razón de 150 litros por habitante y por día.

Las viviendas o departamentos de un edificio, deben tener por separado su instalación interior con fines de almac

namiento. En el supuesto caso de que el servicio público de dotación de agua no sea continuo las veinticuatro horas del día o que haya interrupciones imprevistas, se instalarán depósitos en las azoteas con capacidad de cien litros por habitante. Si existen deficiencias en la dotación de agua por -- falta de presión, se deben instalar cisternas para almacenamiento de agua, con el equipo de bombeo adecuado. Con el propósito de evitar todo tipo de contaminación que puedan afectar la salud de las personas al utilizar el agua, los registros de las cisternas tendrán cierre hermético con un reborde exterior de diez centímetros. Además, los albañales o conductos de aguas negras se encontrarán a una distancia mayor de tres metros.

En relación a las instalaciones sanitarias en general -- con que debe contar todo edificio, el Reglamento comentado -- dispone que todo edificio contará por lo menos con un excusado y, si el número de habitantes del inmueble es mayor de 10 personas, se instalarán excusados a razón de uno por cada -- diez personas o fracción que no llegue a éste número. Así -- también si la vivienda o departamento de que se trate, cuenta con un local destinado a baño y excusado, dicho local tendrá por lo menos regadera, lavabo y excusado.

Cuando se trata de edificios construidos con anterioridad a la vigencia del comentado reglamento, éste permite que un baño de regadera sirva para varias viviendas en la propor

ción de uno por cada 15 habitantes, el que estará provisto - de un espacio separado por un murete, para vestidor. Así mismo, se permitirá que como mínimo haya un excusado por cada - 15 habitantes y un mingitorio por cada 20 y, los baños, excu- sados y mingitorios serán de tipo individual e instalados en locales que tengan luz y ventilación directa. El Reglamento- referido alude en forma expresa en estos aspectos a las lla- zadas casas de vecindad.

El Reglamento en comentario prescribe el sistema de ex- cusados de tipo colectivo y previene que todo excusado o min- gitorio deben contar con tubo ventilador. Así mismo, el Re- glamento entiende por albañales todos los conductos cerrados que con diámetro y pendiente necesarios se construyan en los edificios para dar salida a toda clase de aguas servidas. -- Los albañales deben construirse bajo los pisos de los patios o pasillos de los edificios y, se instalarán cuando menos a- un metro de distancia de los muros.

Como ya lo señale antes, los edificios destinados a ha- bitación deben contar con una cocina para la preparación de- los alimentos, independiente de los espacios destinados a ha- bitación y sobre todo a dormitorio o recámara. La ventila- ción y luz para las piezas destinadas a cocina debe provenir de ventanas a espacios libres, cuya superficie mínima debe - ser de un metro cuadrado, de acuerdo a lo establecido por el artículo 111 del citado Reglamento.

Por último, el capítulo X del citado Reglamento bajo la denominación "De las obligaciones de propietarios e inquilinos", determina algunas medidas de higiene tanto para los -- propietarios como para los inquilinos de los edificios y, -- por ello dispone el artículo 126 que los propietarios de los edificios, serán los responsables ante las autoridades sanitarias, de la conservación, buen estado y mantenimiento de -- las instalaciones y servicios sanitarios, muros, pisos, techos y, en general de los propios edificios, con el fin de -- que éstos se encuentren ajustados a lo dispuesto en el Reglamento de Ingeniería Sanitaria en comentario.

La disposición anotada con anterioridad, se relaciona -- en forma directa con la disposición establecida en la fracción II del artículo 2412 del Código Civil en vigor en el -- Distrito Federal, referente a la obligación que tiene el --- arrendador de conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el transcurso del arrendamiento, realizando con tal -- objeto todas las reparaciones necesarias.

Los inquilinos o arrendatarios tienen a su vez, la obligación de mantener en buen estado de aseo, las habitaciones -- que ocupen, debiendo hacer el uso apropiado de los servicios sanitarios y, evitando en todo lo posible aglomeraciones de -- personas o de animales que bien pueden perjudicar la higiene de los habitantes de los inmuebles, de conformidad con lo -- preceptuado por el artículo 127 del Reglamento a estudio.

La disposición contenida en el artículo anterior se --- puede considerar como una medida de higiene que tienen la -- obligación de observar los arrendatarios o inquilinos.

Por otra parte, el Reglamento en estudio en el artículo 128 dispone que en caso de ser edificios destinados a departamentos, los propietarios están obligados a mantener aseados los patios generales, los de servicio, excusados, mingitorios, baños y depósitos de agua que sean de uso común para todos los inquilinos, así como todas aquellas partes del edificio que no pertenezcan a las habitaciones o departamentos. Los propietarios se obligan también a extraer diariamente la basura de todas las áreas señaladas.

Así mismo, y de acuerdo con el artículo 129 del Reglamento en cuestión, los inquilinos o arrendatarios, tienen y por su parte la obligación de asear y extraer la basura de - patios, excusados, tinacos, pisos y muros de cada departamento en exclusivo.

Otra de las disposiciones contenidas dentro del capítulo X del reglamento a estudio, dispone que en en el supuesto caso de que las instalaciones de servicios sanitarios, iluminación y ventilación de los edificios, provoquen daños a los predios colindantes, respecto a la salubridad, se encuentran obligados los propietarios a corregir las deficiencias señaladas por la autoridad sanitaria que conozca del asunto.

Finalmente, el artículo 134 del Reglamento estudiado,-- establece que los inquilinos que ocupen viviendas, departamentos o accesorias en los edificios, éstos obligados a permitir la ejecución de las obras que ordenen las autoridades sanitarias, cuando no se requiera la desocupación total.

Al respecto considero que, el inquilino o arrendatario de un inmueble de tipo urbano dedicado al arrendamiento para habitación, al perder el uso parcial de la localidad o vivienda por causa de reparaciones necesarias, tienen derecho a que el arrendador le disminuya parcialmente la renta y, en el supuesto caso de que las reparaciones duren más de dos -- meses tiene derecho a rescindir el contrato de arrendamiento correspondiente.

En otro orden de ideas, establece el artículo 135 del -- Reglamento en cuestión que la imposición, calificación y notificación de las sanciones por violaciones o transgresiones al Reglamento de Ingeniería Sanitaria, se realizarán de acuerdo con lo fijado por el Código Sanitario de los Estados -- Unidos Mexicanos.

Comentando lo anterior, opino que las sanciones correspondientes por violación al Reglamento a estudio deberían es tar establecidas en el propio cuerpo del Reglamento y no debería de ningún modo remitirse al Código Sanitario, el -- cual es un conjunto de normas jurídicas muy generales.

CAPITULO 3

FACULTADES DE LAS AUTORIDADES SANITARIAS

3.1 Facultades del Presidente de la República

El Congreso de la Unión tiene la facultad para dictar leyes sobre salubridad general de la República. Así lo dispone el artículo 73, fracción XVI de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Sin embargo, es el Presidente de la República, el encargado de realizar los actos necesarios para dar cumplimiento a las leyes que expida el Congreso de la Unión en forma eficaz. Para proceder a tan alto-cometido, el Presidente de la República está facultado por el artículo 89, fracción I de nuestra Constitución, para promulgar y ejecutar las leyes que expida el Congreso, proveyendo en la esfera administrativa a su exacta observancia.

Por todo lo antes expuesto, el Congreso de la Unión expidió el día 26 de diciembre de 1983, la Ley General de --- Salud, la que fué publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1984, y esta en vigor desde el día 1o. de julio de 1984 hasta la fecha. Este ordenamiento legal derogó el Código Sanitario de 26 de febrero de 1973. La Ley en comentario tiene aplicación en toda la República Mexicana y sus disposiciones están elevadas a la categoría de disposiciones de orden público e interés social, por tanto son irre-

nunciabiles por los particulares. La Ley General de Salud en estudio reglamenta el llamado derecho a la proteccion de la salud que tiene toda persona, previsto en el tercer parrafo del articulo 4o. Constitucional y, establece las bases y modalidades para el acceso a los servicios de salud y la concurrencia de la Federacion y las entidades federativas, incluido el Departamento del Distrito Federal, en materia de salubridad general.

La Ley General de Salud otorga la categoria de autoridades sanitarias a: a) El Presidente de la Republica; b) El -- Consejo de Salubridad General; c) La Secretaria de Salud y-- d) Los gobiernos de las entidades federativas y del Departamento del Distrito Federal.

La Ley en comento no define de ningun modo lo que se -- entiende por salubridad general, ya que solo enuncia los --- conceptos que son materia de salubridad general. Considero - de esta manera como conceptos mas importantes de salubridad general los que enuncio a continuacion: a) La atencion materno-infantil; b) La planificacion familiar; c) La salud mental; d) La educacion para la salud; e) La prevencion y control de las enfermedades transmisibles; f) La asistencia social; g) El programa contra el alcoholismo; h) El programa - contra el tabaquismo; i) El programa contra la farmacodependencia y j) El control sanitario de la disposicion de organos, tejidos y cadaveres de seres humanos.

El Presidente de la República es la máxima autoridad -- sanitaria del país, puesto que del mismo dependen tanto la - Secretaría de Salud, el Consejo de Salubridad General y aún - el Departamento del Distrito Federal. Las facultades del Pre sidente de la República como autoridad sanitaria son ejerci- das por conducto de la Secretaría de Salud, conforme a lo -- dispuesto por el artículo 13, apartado A) de la Ley en comen- tario; dichas facultades pueden dividirse en facultades de - organización y de coordinación a saber:

1.- Facultades de Organización: Organiza y opera la --- prestación de servicios y establecimientos de salud; los ser- vicios de salud a derechhabientes de instituciones públicas de seguridad social o los que con sus propios medios o por - encargo del Poder Ejecutivo Federal presten las mismas insti- tuciones a otros grupos de usuarios; el programa de farmaco- dependencia; el control sanitario de productos y servicios-- y su importación y exportación; establecimientos dedicados - al proceso de productos como equipos médicos, prótesis, órte- sis, etc.; publicidad de las actividades, productos y servi- cios comprendidos en la Ley en comento; la disposición de ór ganos, tejidos y cadáveres de seres humanos y la sanidad in- ternacional. Así mismo, vigila el funcionamiento de los ser- vicios anteriores, por sí o en coordinación con dependencias o actividades de entidades del sector salud. También organi- za y opera los servicios de salud a su cargo, y en todas las materias de salubridad general. Para ello, desarrolla en for

na temporal acciones en las entidades federativas, debiendo mediar previa solicitud de los mismos y de conformidad con los acuerdos de coordinación celebrados al respecto. Además, dicta las normas técnicas pertinentes a que deben estar sujetos los servicios de salud en materias de salubridad general con aplicación en todo el territorio mexicano y, verifica el cumplimiento de las mismas. Por último, realiza la evaluación general de la prestación de servicios de salud en materia de salubridad general en toda la República Mexicana.

2.- Facultades de Coordinación: Coordina el Sistema Nacional de Salud, el que está compuesto por las dependencias y entidades de la Administración Pública tanto federal como de los estados, y las personas físicas o morales de los sectores social y privado, que presten servicios de salud, así como por los mecanismos de coordinación de acciones. El citado organismo tiene por objeto dar cumplimiento al derecho a la protección de la salud. Por lo tanto, el Presidente de la República a través de la Secretaría de Salud, promueve y programa el alcance y modalidades del Sistema Nacional de Salud y desarrolla las acciones conducentes para su consolidación y funcionamiento. Así mismo, promueve y apoya las acciones en materia de salubridad general a cargo de los gobiernos de las entidades federativas, con sujeción a las políticas nacionales en la materia. En casos de epidemia de carácter grave, peligro de invasión de enfermedades transmisibles, situaciones de emergencia o catástrofe que afecten-

al país, ejerce la denominada acción extraordinaria en materia de salubridad general. Por último, ejerce la coordinación y vigilancia general del cumplimiento de las disposiciones de la Ley en comentario y demás normas aplicables en materia de salubridad general.

De todo lo expuesto con anterioridad se concluye que,-- la Ley General de Salud es un conjunto de normas jurídicas generales que regulan la materia de salubridad general en -- toda la República Mexicana y, por ende no se define de ningún modo lo que se debe entender por salubridad general, ya que sólo alude a los conceptos que son materia de salubridad general.

.

3.2 Facultades del Consejo de Salubridad General

El Consejo de Salubridad General es un órgano que depende en forma directa del Presidente de la República; la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 73, fracción XVI, base cuarta, le confiere la facultad al Consejo de Salubridad General para dictar normas o medidas en la campaña contra el alcoholismo, venta de sustancias que envenenan al individuo y degeneran la especie y, -- las adoptadas para prevenir y combatir la contaminación ambiental. Las medidas adoptadas en los casos anteriores deben ser revisadas después por el Congreso de la Unión, en los -- casos que la competan..

Lo anterior significa que, el Consejo de Salubridad General goza de facultades legislativas, en sustitución del -- Congreso de la Unión, cuando ocurren los casos señalados,--- puesto que el Poder Legislativo Federal tiene que revisar -- las medidas adoptadas por el Consejo de Salubridad General.

El Consejo de Salubridad General es una autoridad sanitaria, que depende en forma directa del Presidente de la República. El Consejo de Salubridad General se encuentra integrado por un presidente, que será el Secretario de Salud; un secretario; doce vocales titulares, uno de los cuales será -- el presidente de la Academia Nacional de Medicina, y los vocales que su propio reglamento determine.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA⁷⁹

Los miembros del Consejo de Salubridad General serán -- nombrados y renovados por el Presidente de la República, el cual debe nombrar para tales cargos, a profesionales especializados en cualquiera de las ramas sanitarias.

La Ley General de Salud le confiere facultades al Consejo de Salubridad General en materia de salubridad general y son las siguientes:

1.- Facultades legislativas: El Consejo de Salubridad General puede dictar medidas contra el alcoholismo, venta y producción de sustancias tóxicas, prevención y combate de los efectos nocivos de la contaminación ambiental en la salud. Estas medidas serán revisadas después por el Congreso de la Unión, en los casos que le competan.

2.- Facultades administrativas: El Consejo de Salubridad General tiene la facultad de adicionar las listas de establecimientos destinados al proceso de medicamentos y las enfermedades transmisibles y no transmisibles más frecuentes así como las fuentes de radiaciones ionizantes y de naturaleza análoga. También participa en el ámbito de su competencia en la consolidación y funcionamiento del Sistema Nacional de Salud, así como en la elaboración del Cuadro Básico de Insumos del Sector Salud. Así mismo, analiza las disposiciones legales en materia de salud y emite propuestas de reformas o adiciones a las leyes correspondientes.

3.- Facultades de consulta y opinión: El Consejo de Salubridad General tiene la facultad para opinar sobre programas y proyectos de investigación científica y de formación de recursos humanos para la salud en general. Opina también sobre el establecimiento de nuevos estudios profesionales, técnicos, auxiliares y especialidades que necesite el desarrollo nacional en materia de salud, así también rinde opiniones y formula sugerencias al Ejecutivo Federal que tiendan al mejoramiento de la eficiencia del Sistema Nacional de Salud y a su mejor cumplimiento.

De todo lo anterior, se desprende que el Consejo de Salubridad General, excepcionalmente goza de facultades legislativas, cuando dicta medidas en la campaña contra el alcoholismo, venta de substancias que envenenen al individuo y degeneren la especie y, las adoptadas para prevenir y combatir los efectos de la contaminación ambiental en la salud de las personas. Tales medidas deben ser revisadas después por el Congreso de la Unión, poder legislativo por excelencia, en los casos que le competan.

3,3 Facultades de la Secretaría de Salud

La Secretaría de Salud es una dependencia de la Administración Pública Centralizada. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 73, fracción XVI base segunda, prescribe que en caso de epidemias de carácter grave o peligro de invasión de enfermedades exóticas en el país, la Secretaría de Salud tiene la obligación de dictar medidas de inmediato, las que serán sancionadas después por el Presidente de la República.

La Secretaría de Salud, al acontecer una epidemia de carácter grave o peligro de invasión de enfermedades exóticas en el país, obra autónomamente sin el acuerdo previo del Presidente de la República; en efecto, la Secretaría de Salud tiene como facultad el ejercer directamente la acción extraordinaria en materia de salubridad general. Cuando el país se ve afectado por epidemias de carácter grave, peligro de invasión de enfermedades transmisibles, situaciones de emergencia o catástrofe, la Secretaría de Salud dicta de inmediato las medidas indispensables para prevenir y combatir los daños a la salud; asimismo, en caso de emergencia causada por deterioro súbito del ambiente que ponga en peligro inminente la salud de la población, la Secretaría de Salud debe dictar las medidas de prevención y control indispensables para la protección de la salud de todos los habitantes de la República Mexicana.

En los casos señalados con anterioridad, el Ejecutivo - Federal debe declarar mediante decreto, la región o regiones amenazadas y sujetas a la acción extraordinaria, durante el tiempo necesario para que desaparezcan las causas que hayan originado el ejercicio de la acción extraordinaria.

La Secretaría de Salud tiene a su cargo en forma directa la coordinación del Sistema Nacional de Salud. También po see las siguientes facultades que le son conferidas por la - Ley General de Salud:

1.- Facultades de Administración: La Secretaría de Sa- lud tiene a su cargo, el establecimiento y conducción de la política nacional en materia de salud, en los términos de la Ley General de Salud y las leyes de salud de cada una de las entidades federativas, incluyendo la Ley de Salud para el -- Distrito Federal. Así también, coordina los programas de ser vicios de salud de las dependencias y entidades de la admi- nistración pública federal, así como los agrupamientos por - funciones y programas afines determinados en cada caso espe- cífico. Asimismo, impulsa la desconcentración y descentrali- zación de los servicios de salud y, promueve, coordina y rea liza la evaluación de los programas y servicios de salud que le haya solicitado el Ejecutivo Federal.

La Secretaría de Salud tiene encomendado coordinar el - proceso de programación de las actividades del sector salud,

e impulsar las actividades científicas y tecnológicas en --- materia de salud, coadyuvando con las dependencias competentes a la regulación y control de la transferencia de tecnología en el campo de la salud. La Secretaría de Salud apoyará la coordinación entre las dependencias de salud y las educativas, con el objetivo de formar y capacitar recursos humanos para la salud.

2.- Facultades de información y consulta: En este aspecto la Secretaría de Salud promoverá el establecimiento de un sistema nacional de información básica en materia de salud y determinará la periodicidad y características de la información proporcionada por las dependencias y entidades del sector salud, así como formulará recomendaciones a las dependencias competentes sobre la asignación de los recursos requeridos por los programas de salud, coadyuvando a una formación y distribución congruente de los recursos humanos para la -- salud. También promoverá la participación de la comunidad en el cuidado de su salud y actualizará las disposiciones legales en materia de salud, de acuerdo con las necesidades de la población.

Ya enunciadas las facultades de la Secretaría de Salud, considero como más importantes las que siguen: a) El establecer y conducir la política nacional en materia de salud y b) Ejercer en forma directa la denominada acción extraordinaria en materia de salubridad general. Dicha acción extraordinaria

ria, como ya lo señale en su oportunidad, tiene lugar cuando el país se ve afectado por epidemias de carácter grave, peligro de invasión de enfermedades transmisibles, situaciones de emergencia o catástrofe. En los casos ya señalados, la -- Secretaría de Salud dicta de inmediato las medidas indispensables para prevenir y combatir los daños a la salud, sin el acuerdo previo del Presidente de la República. No obstante, las medidas dictadas por la Secretaría de Salud, deben ser sancionadas por el Presidente de la República.

3.4 Facultades del Departamento del Distrito Federal

Conforme a lo establecido por el artículo 3o. de la Ley de Salud para el Distrito Federal, el Departamento del Distrito Federal es considerado como autoridad sanitaria del Distrito Federal. Con base en lo anterior, le corresponde al Departamento del Distrito Federal vigilar el cumplimiento de la ley referida con anterioridad.

Por todo lo señalado, al Departamento del Distrito Federal le corresponde la regulación y control sanitario, entre otros conceptos, de las construcciones, edificios y fraccionamientos, de acuerdo con lo establecido por el artículo 5, -fracción II de la Ley de Salud para el Distrito Federal.

Para efectos de la ley comentada, se entiende por construcciones, toda edificación o local que se destine a habitación, recreo, trabajo o cualquier otro uso.

Conforme a lo establecido por la ley referida, el Departamento del Distrito Federal ejerce el control y regulación sanitaria, mediante la realización de acciones necesarias -- con el objeto de prevenir riesgos o daños a la salud de los habitantes del Distrito Federal. Tales acciones consisten en el otorgamiento de autorizaciones sanitarias, vigilancia e -inspección de los establecimientos, la aplicación de medidas de seguridad, la imposición de sanciones, además de todos --

aquellos actos que permitan mantener la salubridad local de los habitantes del Distrito Federal.

El artículo 24 de la ley en comentario establece que,-- sin perjuicio de lo establecido en los capítulos subsiguientes, los establecimientos y actividades a que se refiere este título, estarán sujetos a las condiciones sanitarias que determinen las disposiciones legales aplicables, los reglamentos respectivos y normas técnicas locales que emita el -- Departamento.

Del precepto citado se deriva que, las construcciones - destinadas a habitación y las cuales pueden ser objeto de un contrato de arrendamiento para habitación en el Distrito Federal, están sujetas a las condiciones sanitarias que determinen las disposiciones legales aplicables, que en el trabajo en desarrollo es la Ley de Salud para el Distrito Federal ya tratada en el anterior capítulo, además los reglamentos respectivos que en el caso será el Reglamento de Ingeniería Sanitaria relativo a Edificios ya tratado también en el capítulo anterior, así como las normas técnicas que emita al respecto el Departamento del Distrito Federal. Por -- tanto, en los aspectos sanitarios, las construcciones, reconstrucciones, modificaciones y adaptaciones deben cumplir con las disposiciones de los ordenamientos citados.

La Ley de Salud para el Distrito Federal en su capítu-

lo III denominado "De las construcciones, edificios y fraccionamientos", establece en el artículo 29 que en los aspectos sanitarios, las construcciones, reconstrucciones, modificaciones y adaptaciones deberán cumplir con las disposiciones de ésta ley, las demás disposiciones aplicables y las normas técnicas correspondientes, excepto aquellas cuya autorización esté expresamente reservada a la Secretaría de Salud.

Como se puede observar, la ley referida y el Reglamento de Ingeniería Sanitaria, así como las normas técnicas que emita al respecto el Departamento del Distrito Federal, son los ordenamientos legales que regulan los aspectos sanitarios de las construcciones, edificios o fraccionamientos.

Establece una disposición de la Ley de Salud para el Distrito Federal que para el inicio y realización de la construcción, reconstrucción, modificación o acondicionamiento de un edificio, se requiere un permiso sanitario del proyecto, en cuanto a iluminación, ventilación, instalaciones sanitarias y contra accidentes, con especificación del uso a que estará destinado el inmueble (artículo 30).

Como ya lo señale con anterioridad, la Secretaría de Salud es la facultada para otorgar el referido permiso del proyecto correspondiente.

Por otra parte, el artículo 31 de la Ley de Salud para-

el Distrito Federal, dispone que el responsable de la construcción, reconstrucción, modificación o acondicionamiento de los inmuebles, deberá dar aviso de inicio y terminación de obra al Departamento del Distrito Federal, el cual vigilará el cumplimiento de los requisitos en el proyecto previamente aprobado.

Por otra parte, el artículo 33 de la ley ya citada establece la facultad del Departamento del Distrito Federal, para inspeccionar los edificios, locales, construcciones o terrenos urbanos y, en caso de ser necesario ordenar las obras necesarias que se requieran para cumplir con las disposiciones de higiene y seguridad que establezca la ley y sus reglamentos, que como ya lo señale es la propia Ley de Salud para el Distrito Federal y el Reglamento de Ingeniería Sanitaria-respecto a las construcciones, edificios o fraccionamientos.

Conforme al artículo 34 de la Ley de Salud para el Distrito Federal, los propietarios o poseedores de los edificios o locales o de los negocios en ellos establecidos, se encuentran obligados a ejecutar las obras sanitarias que se requieran para cumplir con las disposiciones de higiene y seguridad que establezca la ley y sus reglamentos.

Como se puede observar de lo anterior, la ley no distingue el uso a que se encuentre destinado el inmueble y puede deducirse que las disposiciones del artículo anterior son -

aplicables a los inmuebles de tipo urbano dados en arrendamiento para habitación que es objeto del presente estudio.

Por último, el artículo 35 de la Ley de Salud para el -- Distrito Federal, establece dentro del capítulo III relativo a las construcciones, edificios o fraccionamientos que, en el supuesto caso de que los edificios, construcciones o terrenos representen un peligro por su insalubridad, el Departamento del Distrito Federal, conforme a su competencia, puede ejecutar las obras que estime de urgencia con cargo a sus propietarios, poseedores o dueños de las negociaciones en -- ellos establecidos, cuando los mismos no las hagan dentro -- de los plazos concedidos para tal efecto.

El Departamento del Distrito Federal en el caso del artículo anterior, debe fundamentar y motivar la urgencia para que se efectuen las obras respectivas y, debe respetar el -- plazo para que se efectuen las obras sanitarias el propietario, poseedor o dueño de las negociaciones establecidos en -- el inmueble.

De todo lo anterior se desprende que, el Departamento -- del Distrito Federal, en sus funciones de autoridad sanitaria local, posee facultades para regular y controlar las condiciones sanitarias y de higiene que deben cumplir los inmuebles que se construyan o se hayan construido en el Distrito -- Federal, dado que interviene tanto en la construcción, re--

construcción, modificación o acondicionamiento de los bienes inmuebles; sin embargo, sus atribuciones en ésta materia se ven limitadas por la falta de disposiciones específicas sobre los requisitos mínimos que deben cumplir los inmuebles sobre los cuales tiene facultad de vigilancia e inspección, utilizando como lo hacen las normas jurídicas relativas a ésta materia, términos antiguos en relación a las condiciones sanitarias e higiénicas que deben cumplir toda clase de inmuebles, lo cual de ninguna manera permite a las personas que utilizan dichos inmuebles, contar con elementos para exigir de acuerdo a lo dispuesto por la legislación civil el que se cumpla con esos requisitos.

3.4.1 Facultades de vigilancia e inspección

El Departamento del Distrito Federal, como ya lo señale con anterioridad, posee facultades de vigilancia, con el fin de dar cumplimiento a la Ley de Salud para el Distrito Federal y demás disposiciones que se dicten con base en la misma y, en especial para vigilar el cumplimiento de los requisitos necesarios para poder aprobar los planos del proyecto -- respectivo, a cargo de la Secretaría de Salud. El Departamento del Distrito Federal para el eficaz cumplimiento de las leyes y disposiciones sobre la materia sanitaria, es auxiliado por las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, cuando las mismas detecten irregularidades -- que, a su juicio, pueden ser constitutivas de violaciones a los ordenamientos legales sobre la materia de salud; en el caso de que esas dependencias o entidades detecten irregularidades en la observancia de la ley, tienen la obligación de comunicárselo al Departamento del Distrito Federal.

La vigilancia sanitaria que ejerce el Departamento del Distrito Federal, se realiza a través de visitas de inspección, efectuadas por personal acreditado, los cuales deben apegarse a lo previsto por la Ley de Salud y demás ordenamientos aplicables.

Existen dos clases de inspección a saber: a) Inspección Ordinaria; es la que se efectúa en días y horas hábiles, es-

to es, los días y horas de funcionamiento habitual de los -- establecimientos industriales, comerciales o de servicios y- b) Extraordinarias: las que pueden efectuarse en cualquier tiempo.

La Ley de Salud para el Distrito Federal, dispone en el artículo 84 que los propietarios, administradores, responsables, encargados u ocupantes de los establecimientos regulados por la ley, están obligados a permitir el libre acceso a los edificios y construcciones objeto de la visita y dar facilidades e informes requeridos por los inspectores para el desempeño de su función.

El Departamento, para la práctica de las visitas de inspección, proveerá a los inspectores de ordenes escritas debidamente fundadas y motivadas, y en las mismas debe constar el lugar o zona, objeto y alcance de la visita de inspección. Las ordenes de visitas de inspección deben mostrarse a la -- persona con quien se entiende la diligencia y se le hará entrega de una copia de la orden de visita de inspección.

Para la práctica de la diligencia respectiva, la Ley de Salud para el Distrito Federal en el artículo 86, establece algunas reglas formales que deben observarse y, a continuación las enumero: 1) Una vez iniciada la visita de inspección sanitaria, el inspector tiene la obligación de acreditarse con credencial vigente expedida por el Departamento --

del Distrito Federal.

2) El propietario, responsable, encargado u ocupante -- del establecimiento será requerido por el inspector para que nombre dos testigos de asistencia, los cuales deben permanecer durante la visita de inspección. En el caso de que el visitado se encuentre ausente o se niegue a hacerlo, el inspector que practique la visita designará los testigos.

2) Con motivo de la visita de inspección, se levantará acta de inspección circunstanciada; en la misma se asentarán las circunstancias anteriores y, además, las circunstancias de la diligencia, las deficiencias o anomalías sanitarias observadas y, en su caso, las medidas de seguridad que se ejecuten. El inspector tiene en este sentido que actuar con absoluta imparcialidad y honestidad, ya que no debe omitir detalles observados y que pueden constituir infracciones a la ley respectiva.

4) Una vez concluida la visita de inspección, el visitado podrá manifestar lo que a su derecho convenga, asentando su dicho en el acta respectiva y estampando su firma en el propio documento, del que se entregará una copia al visitado y en el documento aludido debe asentarse la negativa del visitado a firmar el acta o recibir copia de la misma o de la orden de visita. Dichas circunstancias no afectarán su validez ni la validez de la diligencia practicada. Asimismo, to-

dos los hechos asentados en las actas de inspección sanitaria, se tienen por ciertos, en tanto no se demuestre lo contrario.

Del resultado de las visitas de inspección, el Departamento con el objetivo de proteger la salud de la población y prevenir los riesgos de una enfermedad, con apego a la ley y demás ordenamientos aplicables, dictará medidas de seguridad necesarias en cada caso particular, las que deben constar -- por escrito. Dichas medidas de seguridad son de inmediata -- ejecución y duran el tiempo estrictamente indispensable hasta que se desaparezca el peligro o se controle el riesgo de contagio. Las medidas de seguridad serán dictadas por el Departamento del Distrito Federal, sin perjuicio de las sanciones administrativas en sus respectivos casos.

La Ley de Salud para el Distrito Federal, enumera en su artículo 88 las distintas medidas de seguridad que puede dictar el Departamento; sin embargo, considero que sólo tienen aplicación práctica en relación con los arrendamientos de inmuebles destinados a la habitación:

- 1) La suspensión de trabajos o servicios o la prohibición de actos de uso, incluido aquí el de habitación, cuando de continuar aquéllos se ponga en peligro la salud de las -- personas. La suspensión será levantada a instancia del interesado o por la propia autoridad que la ordenó, cuando cese-

la causa por la que fue dictada; durante todo el tiempo que dure la suspensión se permitirá sólo el acceso a las personas que tengan encomendadas la corrección de las irregularidades que la motivaron.

2) La desocupación y desalojo de casas, edificios, establecimientos y en general de cualquier predio. Esta medida sólo se dictará cuando a juicio del Departamento, previo dictamen pericial, y con respeto a la garantía de audiencia, se considere que la medida es indispensable para evitar un daño grave a la salud o a la vida de las personas.

Al respecto, considero que los actos de autoridad emanados del Departamento del Distrito Federal, deben estar bien fundados y motivados, con el propósito de cumplir con el principio de legalidad, tan importante en un Estado de Derecho como el nuestro. La Ley de Salud para el Distrito Federal lo faculta para realizar visitas de inspección a los inmuebles, pero el arrendatario o inquilino que es el principal afectado en muchas de las ocasiones, debe comunicar toda anomalía o inobsevancia de la ley de la materia, por parte de los propietarios o arrendadores de inmuebles destinados a habitación, debiendo comunicar tal circunstancia al Departamento del Distrito Federal, para que ésta autoridad sanitaria actúe en consecuencia y con todo el rigor necesario se le impongan a los arrendadores o propietarios de los inmuebles dados en arrendamiento para habitación las sancio

ciones correspondientes.

Por otro lado, si el arrendatario pierde el uso total o parcial de la cosa arrendada, ocasionado por la implantación de medidas de seguridad tales como, la suspensión de trabajos o servicios o la prohibición de actos de uso, incluido el uso de habitación, o la desocupación y desalojo de inmuebles, tiene derecho a accionar contra el arrendador o propietario del inmueble ya que, la legislación civil le concede derecho para ello, puesto que el arrendatario al perder el uso de la cosa, ya sea en forma total o parcial, no está obligado a pagar la renta, o bien, pedir la reducción parcial de la renta y, en caso de perder el uso por más de dos meses, puede pedir la rescisión del contrato de arrendamiento con el correspondiente pago de daños y perjuicios.

3.4.2 Imposición de sanciones administrativas

El Departamento del Distrito Federal, además de estar -- facultado para imponer medidas de seguridad al realizar visitas de inspección, tiene la facultad para imponer sanciones administrativas a los transgresores de la Ley de Salud para el Distrito Federal, sus reglamentos y demás disposiciones - que emanan de ella, sin perjuicio de las penas respectivas - cuando tales violaciones constituyan algún delito.

El Departamento, conforme a la Ley en estudio puede imponer las siguientes sanciones administrativas:

- a) Multa;
- b) Clausura, la que bien puede ser en forma temporal o definitiva y parcial o total.
- c) Arresto: hasta por treinta y seis horas.

En la imposición de las sanciones administrativas, el - Departamento del Distrito Federal, debe fundar y motivar la resolución en que las imponga, debiendo tomar en cuenta los siguientes criterios:

- 1.- Los daños producidos o que puedan producirse en la salud de las personas;

- 2.- La gravedad de la infracción;
- 3.- Las condiciones socio-económicas del infractor;
- 4.- La calidad de reincidente del infractor.

Opino que en relación a los inmuebles dados en arrendamiento para habitación, las sanciones administrativas consistentes en multa y arresto son en la práctica operables, no así la consistente en la clausura del inmueble en todas sus modalidades, ya que sería absurdo clausurar una vivienda, al afectar más directamente al inquilino y no al sujeto de la sanción. La imposición de éste tipo de sanción perjudicaría al inquilino en sus legítimos derechos sobre la cosa arrendada.

El Departamento del Distrito Federal tiene la facultad de sancionar con multa equivalente hasta por veinte veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal cuando se inicie la construcción, reconstrucción, modificación y acondicionamiento de un edificio y no haya permiso sanitario del proyecto, en cuanto a iluminación, ventilación, instalaciones sanitarias y contra accidentes y cuando el responsable de la construcción, reconstrucción, modificación y acondicionamiento de los inmuebles no de aviso de inicio o terminación de obra al Departamento del Distrito Federal. La ley en comentario, entiende por infractor reincidente al infrac-

tor que haya cometido la misma violación a la ley o a sus re
glamentos respectivos dos o más veces. Tratándose de infrac-
tores reincidentes el monto de la multa podrá duplicarse.

En caso de que se hayan detectado irregularidades en la
visita de inspección realizada, el Departamento cuenta con -
las facultades necesarias para subsanar dicha inspección, de
biendo notificar al interesado anticipadamente de la realiza-
ción de la nueva inspección, y en su caso puede aplicar las-
medidas de seguridad y las sanciones administrativas corres-
pondientes en caso de incumplimiento. Para ejecutar las san-
ciones y medidas de seguridad que procedan, el Departamento-
puede hacer uso de la fuerza pública y de todas las medidas-
legales que estime necesarias.

El Departamento puede sancionar mediante arresto hasta-
por treinta y seis horas al infractor que:

a) Interfiera o se oponga al desempeño de las funciones
que el Departamento ordene o realice con apego a la ley y de
más disposiciones aplicables.

b) Provoque un riesgo o peligro para la salud de las --
personas por negarse, en rebeldía, a cumplir con las dispo
siciones y requerimientos que en materia sanitaria establezca-
el Departamento del Distrito Federal. Una vez impuesto el --
arresto, el Departamento lo hará del conocimiento de la auto

ridad correspondiente para el efecto de que proceda a su ejecución.

El Departamento del Distrito Federal cuenta con plazo de cinco días hábiles para dictar por escrito la resolución que proceda, la cual debe ser notificada al interesado o a su representante legal en forma personal o por correo certificado con acuse de recibo.

Aun cuando se impongan las sanciones procedentes en cada caso en particular, si del contenido de un acta de inspección se desprende la posible comisión de uno o varios delitos, el Departamento del Distrito Federal procederá a formular la denuncia respectiva al Ministerio Público.

Sin embargo, el afectado por actos o resoluciones del Departamento del Distrito Federal, con motivo de la aplicación de las sanciones previstas en la Ley de Salud para el Distrito Federal, cuenta con un medio de defensa horizontal denominado recurso de inconformidad; dicho recurso de inconformidad se debe interponer ante la autoridad administrativa u órgano desconcentrado que hubiere dictado la resolución o emitido el acto. El recurso de inconformidad debe interponerse por escrito ante la autoridad competente, dentro de los 15 días hábiles siguientes, contados a partir del día siguiente de la fecha en que hubiere notificado la resolución o acto que se impugne. El recurso de inconformidad que se pre-

tenda hacer valer fuera del tiempo asignado para ello, se de-
sechará de plano, y se tendrá por no interpuesto.

Una vez que se ha integrado el respectivo expediente, -
la autoridad competente que conozca del asunto, dispone de -
un término de treinta días hábiles para dictar resolución en
el sentido de confirmar, modificar o dejar sin efectos el --
acto impugnado. En el trámite del recurso de inconformidad,-
se aplicará supletoriamente el Código de Procedimientos Civi-
les para el Distrito Federal.

El Departamento del Distrito Federal tiene facultades -
para resolver sobre la suspensión de la ejecución de los ac-
tos o resoluciones recurridos, mediando para tal efecto la -
solicitud de los recurrentes, debiéndose apegar a las sigui-
entes reglas:

1.- Cuando el infractor garantiza el interés fiscal en-
el caso de sanciones pecuniarias;

2.- Tratándose de sanciones administrativas u otras re-
soluciones que en materia sanitaria emita el Departamento --
del Distrito Federal, la suspensión del acto o resolución im-
pugnado, debe atender a los siguientes requisitos:

a) Siempre y cuando no se siga perjuicio al interés so-
cial, ni se contravengan normas de orden público.

b) Cuando la ejecución del acto o resolución causen al recurrente, daños y perjuicios de difícil reparación.

La Ley de Salud para el Distrito Federal, tratándose de la prescripción se limita a enviar al interesado al capítulo V del Título décimo octavo de la Ley General de Salud, de aplicación en toda la República Mexicana. Este ordenamiento establece que el ejercicio de la facultad para imponer las sanciones administrativas previstas en la ley, prescribe en el término de cinco años; los términos de la prescripción son continuos y, se empezarán a contar desde el día en que se cometió la falta o infracción administrativa, si fuere consumada, o desde que cesó, si fuere continua. En caso de que el infractor impugne los actos de la autoridad sanitaria competente, la prescripción se interrumpe, hasta en tanto la resolución definitiva que se dicte no admita ulterior recurso; por ello, los interesados pueden hacer valer la prescripción por vía de excepción. En todo caso la autoridad sanitaria competente tiene el deber de declarar de oficio la prescripción.

CONCLUSIONES

1.- La locatio-conductio rerum constituye el antecedente histórico más remoto del contrato de arrendamiento.

2.- Las disposiciones reguladoras del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, son de orden público e interés social, son irrenunciables por las partes y no se puede convenir contrariando éstas disposiciones.

3.- Los derechos del arrendador constituyen obligaciones a cargo del arrendatario y, viceversa.

4.- La limpieza o aseo de las viviendas, son aspectos - que influyen en la conservación de la salud de sus moradores o inquilinos.

5.- El Código Civil vigente en el Distrito Federal no - establece las condiciones mínimas de higiene y salubridad -- que requieren los inmuebles que se arriendan para habitación o vivienda.

6.- En relación a las condiciones de higiene y salubridad con que deben cumplir los inmuebles dados en arrendamiento para habitación son aplicables la Ley de Salud para el -- Distrito Federal, el Reglamento de Ingeniería Sanitaria y, - las normas técnicas que emita al efecto el Departamento del

Distrito Federal.

7.- Son autoridades sanitarias del Distrito Federal el Presidente de la República, el Consejo de Salubridad General, la Secretaría de Salud y el Departamento del Distrito Federal.

8.- En materia de salubridad local, el Departamento del Distrito Federal controla y regula las construcciones, edificios o fraccionamientos destinados a habitación, recreo, trabajo o cualquier otro uso.

9.- El Departamento del Distrito Federal puede inspeccionar los inmuebles y ordenar en su caso, la realización a cargo del arrendador de las obras necesarias que se requieran para satisfacer las condiciones higiénicas y de seguridad previstas en los ordenamientos legales aplicables.

10.- En caso de que un inmueble sea insalubre, el Departamento del Distrito Federal, puede ejecutar las obras que estime de urgencia con cargo a los propietarios, cuando éstos no las realicen dentro de los plazos concedidos al efecto.

11.- Cuando el arrendatario o inquilino pierde el uso total o parcial del inmueble arrendado, por causa de reparaciones necesarias, tiene derecho a no pagar la renta, pedir

la reducción de la renta o rescindir el contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses.

12.- La Secretaría de Salud otorga el permiso sanitario del proyecto para iniciar y realizar la construcción, reconstrucción, modificación y acondicionamiento de un edificio.

13.- Las instalaciones sanitarias en general, contribuyen a mejorar las condiciones sanitarias de un inmueble, --- cualquiera que sea su uso o destino.

14.- Las dimensiones con que debe contar una localidad para habitación o vivienda, constituyen un factor importante para la habitabilidad de un inmueble.

15.- En la práctica, se dan en arrendamiento para habitación, algunos inmuebles que han sido utilizados como cozercios, accesorias o bodegas y se improvisan para darlos en -- arrendamiento de habitación o vivienda.

16.- Las sanciones por violación al Reglamento de Ingeniería Sanitaria relativo a Edificios, deben establecerse en el mismo cuerpo del Reglamento respectivo.

17.- Existe la necesidad de crear normas jurídicas más específicas en relación al arrendamiento de fincas urbanas-destinadas a habitación, dada la importancia social y econó

mica que representa éste tipo de arrendamiento; así mismo se deben establecer en los ordenamientos legales respectivos -- las condiciones sanitarias mínimas que deben cumplir los inmuebles destinados a habitación o vivienda.

BIBLIOGRAFIA

- ACOSTA ROMERO, Miguel. Teoría General del Derecho Administrativo. 6a. ed., Editorial Porrúa, S. A., México, 1984.
- AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. Contratos Civiles. 3a. ed., Editorial Porrúa, S. A., México, 1981.
- CASTAN TOPEÑAS, José. Derecho Civil Español, Común y Foral. - Tomo 3, 6a. ed., Instituto Editorial Reus, Madrid, 1944.
- FRAGA, Gabino. Derecho Administrativo. 24a. ed., Editorial - Porrúa, S. A., México, 1985.
- FUBINI, R. El contrato de arrendamiento de cosas. (Trad. Roberto Sánchez Jiménez), 1a. ed., Revista de Derecho Privado, Madrid, 1930.
- GARCIA LOPEZ, Agustín. Apuntes de Contratos. Tomo 1, vol. I, (s.e), (s.f.), México.
- GARCIA MAYNEZ, Eduardo. Introducción al estudio del Derecho. 33a. ed., Editorial Porrúa, S. A., México, 1982.
- LOZANO MORIEGA, Francisco. Cuarto curso de Derecho Civil: -- Contratos. 2a. ed., Editorial Luz, México, 1970.

MARGADANT S., Guillermo. El Derecho Privado Romano. 11a. ed. Editorial Esfinge, S. A., México, 1982.

MAZEAUD, Henri, et. al. Lecciones de Derecho Civil. (Trad. - Luis Alcalá-Zamora y Castillo), tercera parte, vol. IV. Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1974.

MORENO, Daniel. Derecho Constitucional Mexicano. 7a. ed., -- Editorial Pax-México, Librería Carlos Césarman, S. A., México, 1983.

PINA, Rafael de. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Vol. - IV, 3a. ed., Editorial Porrúa, S. A., México, 1974.

PLANIOL, Marcel, et. al. Tratado elemental de Derecho Civil. (Trad. José María Cajica Jr.), vol. V, 1a. ed., Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1983.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo 6, vol. I, 4a. ed., Editorial Porrúa, S. A., México, 1981.

RUGGIERO, Roberto de. Instituciones de Derecho Civil. (Trad. Ramón Serrano Suñer y José Santa Cruz Teijeiro), vol. I, tomo 2, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1944.

SANCHEZ MEDAL, Ramón. La nueva ley sobre arrendamientos para habitación. (s.e.), México, 1985.

SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los contratos civiles. 2a. ed., Editorial Porrúa, S. A., México, 1973.

SANCHEZ-MEDAL URQUIZA, José Ramón. La resolución de los contratos por incumplimiento. 2a. ed., Editorial Porrúa, S. A., México, 1980.

TENA RAMIREZ, Felipe. Derecho Constitucional Mexicano. 21a.-ed., Editorial Porrúa, S. A., México, 1985.

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel. Contratos Civiles. Editorial Porrúa, S. A., México, 1981.

LEYES Y CODIGOS

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
Editorial Porrúa, S. A., México, 1990.

Código Civil para el Distrito Federal.
Editorial Porrúa, S. A., México, 1991.

Ley General de Salud.
Editorial Porrúa, S. A., México, 1990.

Ley de Salud para el Distrito Federal.
Editorial Porrúa, S. A., México, 1990.

LEYES Y CODIGOS

(continuación)

Reglamento de Ingeniería Sanitaria relativo a Edificios.

Editorial Porrúa, S. A., México, 1990.