153
2ej.

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
ACATLAN

"INEFICACIA PRACTICA Y JURIDICA DE LAS REFORMAS DEL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL EN EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DE FECHA SIETE DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO"

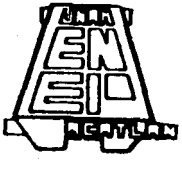
T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

PAULINO HERNANDEZ NICOLAS



ACATLAN, EDO. DE MEXICO 1993

I N D I C E

"INEFICACIA PRACTICA Y JURIDICA DE LAS REFORMAS DEL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL EN EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DE FECHA SIETE DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO"

P R O L O G O 001

I N T R O D U C C I O N 004

CAPITULO PRIMERO

I. NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES 007

I. 1. CONCEPTO GRAMATICAL DE FUENTE DE LAS OBLIGACIONES 008

I. 1. 2. CONCEPTO JURIDICO DE OBLIGACIONES 009

I. 1. 3. ELEMENTOS DE LAS OBLIGACIONES 012

I. 1. 4. OBLIGACIONES JURIDICAS 013

I. 1. 5. CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS 019

CAPITULO SEGUNDO

II. NATURALEZA DEL ARRENDAMIENTO 026

II. 1. CONCEPTO DEL ARRENDAMIENTO 028

II. 2. DEFINICION 029

II. 3. CLASIFICACION 030

II. 4. ELEMENTOS 034

II. 2. TIPOS DE CONTRATO 042

II. 2. 1. CIVIL 042

I. 2. 2. MERCANTIL 046

I. 2. 3. ADMINISTRATIVO 058

II. 3. TIPOS DE ARRENDAMIENTO 062

II. 3. 1. FINCAS RUSTICAS 062

II. 3. 2. LOCALES COMERCIALES 067

II. 3. 3. CASA HABITACION 070

II. 4. 1. FENOMENOS NEGATIVOS AL ARRENDAMIENTO DESTINADOS PARA CASA HABITACION 075

II. 4. 2. REFORMA DE NUESTRA CARTA MAGNA EN SU ARTICULO 123 RESPECTO A CASA HABITACION 079

II. 4. 3. ORGANISMOS PUBLICOS ENCOMENDADOS PARA LA CONSTRUCCION DE CASA HABITACION 083

II. 4. 4. VIVIENDA PROMOVIDA POR EL SECTOR PRIVADO 086

II. 4. 5. POLITICA FINANCIERA Y FISCAL EN RELACION DE CASA HABITACION 087

II. 4. 6. CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO DEL DISTRITO FEDERAL 090

II. 5. DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 093

II. 5. 1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR 093

II. 5. 2. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO 094

II. 6. LEGISLACION COMPARADA 096

II. 6. 1. LEGISLACION FRANCESA 096

II. 6. 2. LEGISLACION ESPAÑOLA 107

II. 7. ANTECEDENTES HISTORICOS 114

CAPITULO TERCERO

III. DECRETOS Y REFORMAS EN LOS ULTIMOS CUARENTA AÑOS 121

III. 1. DECRETOS ANTERIORES DE 1948 121

III. 2. ANALISIS DEL DECRETO DE RENTAS CONGELADAS, EXPEDIDO EL 24 DE DICIEMBRE DE 1948, QUE PRORROGO POR MINISTERIO DE LEY LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS DEL DISTRITO FEDERAL. 126

III. 3. INCAPACIDAD LEGISLATIVA 140

CAPITULO CUARTO

IV PROCEDIMIENTOS JUDICIALES 142

IV. 1. MODOS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 142

IV. 2. PROCEDIMIENTOS JUDICIALES EN RELACION AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 152

IV. 2. 1. ESPECIAL DE DESAHUCIO 152

IV. 2. 2. TERMINACION DE CONTRATO 155

IV. 2. 3. RESCISION DE CONTRATO 159

IV. 2. 4. PRORROGA DE CONTRATO 160

IV. 2. 5. PAGO DE PESOS 160

IV. 3. RECURSOS 161

IV. 3. 1. REVOCACION 161

IV. 3. 2. APELACION 161

IV. 3. 3. REPOSICION 163

IV. 3. 4. QUEJA 163

IV. 3. 5. RESPONSABILIDAD 164

IV. 3. 6. APELACION EXTRAORDINARIA 165

CAPITULO QUINTO

V INEFICACIA PRACTICA Y JURIDICA DE LAS REFORMAS DEL ARRENDAMIENTO DE FECHA 7 DE FEBRERO DE 1985 167

V. 1. ANTECEDENTES 167

V. 2.	CRITICA DE LAS REFORMAS	168
V. 3.	CREACION DE LOS JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO	172
V. 4.	IMPROCEDENCIA JURIDICA DE LA PROCURADURIA FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO	180
V. 4. 1.	IMPROCEDENCIA JURICA DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR	180
V. 4. 2.	IMPROCEDENCIA PRACTICA DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR	184
V. 4. 3.	IMPROCEDENCIA JURIDICA DE LAS CONSIGNACIONES	186
V. 4. 4.	ANTECEDENTES DEL ARBITAJE	188
V. 4. 5.	ANTECEDENTES DEL ARBITRAJE EN MEXICO	190
V. 4. 6.	CONCEPTO DE ARBITRO	196
V. 4. 7.	PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR	196
	CONCLUSIONES	198
	BIBLIOGRAFIA	202

P R O L O G O

Hace más de Seiscientos sesenta y cinco años, los mexicanos cimentamos en medio de un lago, junto a un nopal el inicio de lo que sería una de las más grandes y significativas epopeyas de la civilización del Siglo XX. Pequeño islote que al abrigo mágico de una serpiente y de un águila, sirvió de guía a nuestros ancestros y marcó el inicio de una historia que se habría de inscribir con sudor y esfuerzo en la crónica de las grandes ciudades, en la que se destaca con letras de oro la capacidad de sus habitantes para enfrentar el reto de la hecatombe y realizar la reconstrucción con un ritmo e identidad sin precedentes.

México Distrito Federal, ciudad capital de esta gran República, representa hoy la concentración humana más grande del mundo, que abriga más de 18 Millones de habitantes en una superficie de 1,479 Kilómetros Cuadrados.

El intenso crecimiento de esta gran urbe ha requerido de un gran esfuerzo de adaptación, tanto de aquellos que habitaban esta metrópoli y que con azoro han visto su desbordado crecimiento, como para los que en busca del espejismo urbano y con la esperanza de oportunidades han llegado a esta ciudad desde diversos lugares de la República, conformando con ello la riqueza, diversidad de sus costumbres y creencias una nueva identidad intensa, plural y contrastante que caracteriza al habitante citadino.

La Ciudad de México, históricamente ha sido el centro de la actividad cultural del país, la concentración poblacional presente, la estructuración del espacio geográfico nacional y la evolución cultural han derivado en una determinación de las pautas generales del desarrollo social de la República desde la capital.

Podríamos afirmar que el rico mosaico de los habitantes de todo el país unidos en el crisol de esta ciudad, tensados por la modernidad y por este ritmo incansable que la caracteriza, está conformando una nueva cultura, una nueva mexicanidad que influirá de manera determinante en la identidad cultural nacional y no porque creamos que del centro a la periferia debe transmitirse la cultura, sino porque en el centro

han venido a convivir, coindicidir, trabajar juntos, conjuntar su imaginación, necesidades y sus esfuerzos, desde todos los rincones del país, ideologías e ideosincrasias con el cual se ha enriquecido nuestra cultura, mediante los cuales directa e indirectamente conocemos los antecedentes de nuestra patria, para entender y comprender nuestros orígenes, en virtud de que los Mexicanos mantenemos nuestras ligas afectivas, con parentescos y con nuestros arraigos con los lugares de origen, llevando y trayendo con su comportamiento continuo reciclaje, la influencia de sus dos polos de atracción la ciudad capital y la provincia.

Entendemos la cultura en su más amplia acepción como esa gran trama de tradiciones, costumbres. sueños, valores, actitudes y conductas que se forjan en cada individuo su modo y factibilidad de ser, que en conjunto conforman la esencia de una cultura común, de un sentido compartido, de una posibilidad de aprendizaje de su propia historia y de la creación y recreación de las formas que permiten los pueblos enfrentar el futuro.

El Distrito Federal contiene los elementos que permiten entender nuestro presente, valorar las experiencias y múltiples formas de expresión que esta ciudad cuenta, con su propia vitalidad genera y apunta, las bases para un proyecto de cultura y recreación que consiente aprovechar para el futuro, esa gran energía vital que entre todos los habitantes de la ciudad podemos conjuntar en la creación permanente de una cultura común.

Por tal motivo no parece relevante hacer un recuento o un análisis de los que se ha puesto de manifiesto en esta ciudad en los últimos años, no puede ya hablarse de la cultura urbana o de la cultura de la ciudad sin referirse a la organización colectiva y a la solidaridad que fue evidente durante el terremoto del '85 y la capacidad de reconstrucción que hemos alcanzado, posibilidad que no se creó en el momento sino fue expresión de esa compleja gama de organización colectiva de mútilples alianzas y liderazgos que se extienden en cada esquina de la ciudad, en cada familia, en cada calle, en cada barrio, en cada mercado, en cada pandilla, compleja red basada en nuestras costumbres de convivencia y que hacen al habitante de la ciudad distinto del habitante de muchas de las grandes urbes en donde la soledad y la privacía no solo son una manera de ser, sino un valor a alcanzar. Para entender nuestra realidad social y urbana tenemos que tomar en cuenta todas estas características que definen nuestra cultura.

Al terminar este siglo, el setenta y cinco por ciento de la población será urbana, sólo apenas la cuarta parte merecía esa denominaión al iniciarse en 1910, la Revolución que cambió a la Nación y a su papel en el mundo.

Sin embargo por la conglomeracion de nuestra Capital Mexicana, a tenido consecuencias sociales, económicas, políticas y jurídicas negativas, debido que se cubrieron todos los espacios, propiciándose la especulación del suelo urbano, trayendo consigo el encarecimiento de la tierra citadina, material de construcción y mano de obra, por ello a nuestros días resulta preocupante, en virtud de los edificios construidos para ser destinados para arrendamiento a la fecha son insuficientes, motivo por el cual este trabajo lo realizo con el ánimo de aportar elementos para solucionar el problema inquilinario, toda vez que éste problema se suscita con los Ciudadanos que proceden de distintos lugares de la República, quienes en primera instancia buscan habitaciones en arrendamiento para desarrollar diversas actividades, como medio de sobrevivencia. Por lo que reitero sin bien es cierto que la concentración a nuestra capital, ha enriquecido culturalmente, también a tenido consecuencias negativas en distintos aspectos.

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

La presente obra, dedica especial atención la compleja situación inquilinaria como consecuencia de la escases de Inmuebles destinados para arrendamiento de las grandes Ciudades, particularmente en la Metrópoli Capitalina, ante la irralevancia Política de la Administración Pública Federal que se encargue de presentar un serio anális sobre el vínculo existente entre la dinámica poblacional y el desarrollo urbano, que presenten enfoques diferenciados, para la busqueda de opciones viables de solucionar la Edificación de casas habitación.

El futuro no es posible predecirlo, pero existen tendencias que insinúan y esbozan algo de lo que vendrá, por tal motivo considero que es hora de comenzar a preocuparse por la panorámica de planificación y distribución de Asentamientos Humanos en todo el área de la República, con el objeto de evitar lamentables catastrofismos de sobrepoblación del Distrito Federal, ya que sería una medida previsora de la más alta prioridad a mediano plazo y la creación de Inversiones del Sector Público para la Edificación de Inmuebles destinados para Arrendamiento como una medida a corto plazo, por esto resultan oportunos los comentarios que existen sobre la situación inquilinaria en el Distrito Federal para una solución adecuada.

El concepto de bienestar social comprende entre otros aspectos la salud, control del fenómeno inflacionario, casa habitación digna y decorosa para la plena realización de las potencialidades de low individuos. El esparcimiento y la recreación por tanto no son meros entretenimientos o accesorios de la vida política y económica de los ciudadanos, sino requisitos fundamentales para una convivencia productiva en cualquier sociedad, por lo que el Aparato Gubernamental debe de conservar, promover y gestionar viviendas para arrendamiento, ya que hasta la fecha la Administración ha omitido tal circunstancia, a pesar de que es exactamente ahí donde el ciudadano se beneficiaría con la calidad del pacto social, para tal efecto se requiere nuevos y más potentes mecanismos.

Así mismo se selecciona este trabajo, en virtud de que las Reformas, moficaciones y adiciones realizadas al Código Civil en Materia de Arrendamiento el Siete de Febrero de mil novecientos ochenta y cinco, no tuvo el resultado deseado en el complejo problema inquilinario, ya que en la Práctica Jurídica ha

mostrado ineficacia para solucionar la problemática del Arrendamiento Inmobiliario, toda vez que en el Distrito Federal cada día es más difícil adquirir un Inmueble destinado para arrendamiento dentro de las posibilidades económicas de la clase obrera y campesina que forman parte de la sociedad como base importante de la organización mexicana, debido que los Inmuebles que se aproximan de cubrir los requisitos de higiene y salubridad, oscilan entre Seiscientos a Ochocientos mil pesos mensuales, situación que se encuentra en completa desproporción con el Salario Mínimo de la Zona, por la pérdida del valor adquisitivo de nuestra moneda legal. Por lo que considero que la solución inquilinaria no estriba en crear disposiciones de Orden Público e Interés Social, sino de fomentar la Edificación de Inmuebles destinados para casa habitación en Arrendamiento.

El Estado sin demora alguna debe de crear Inversiones suficientes para la Edificación de Inmuebles para Arrendamiento, o bien iniciar nuevos mecanismos óptimos y atractivos para que los Inversionistas del Sector Privado se interesen en esta materia, ya que el Gobierno Federal ha mostrado incapacidad de satisfacer estas necesidades sociales, si bien es cierto que a mediados de los años veintes una vez que logró suficiente estabilidad política y social en esta primera época del desarrollo histórico hasta el año de 1963, ha intervenido en forma aislada en la solución de los problemas de vivienda en alquiler, entre los que se pueden mencionar los conjuntos habitacionales construidos en esa época denominados, Presidente Alemán y Juárez, así como las Unidades Independencia y Santa Fé, mismos fueron entregados en arrendamiento, pero contrariamente de lo que sucede en otros países en los que las rentas que se obtienen de la vivienda pública son utilizadas para financiar la construcción de nuevos conjuntos y por tanto son reajustadas constantemente, sin embargo por los malos ajustes planteados, los gastos de mantenimiento superaron estas inversiones, por lo que los organismos sufrieron pérdidas económicas en los conjuntos construidos bajo este régimen, razón por la cual el arrendamiento como forma de asignación de viviendas fue abandonado desde principios de los años sesentas, el mejor ejemplo de este cambio de política es el conjunto habitacional denominado Presidente López Mateos (Nonoalco-Tlatelolco), que iba ser entregado en arrendamiento, por razones financieras se puso en venta, finalmente solo 16 de los 102 edificios que componían originalmente la unidad, fueron entregados en arrendamiento, consecuentemente el Estado actualmente interviene directamente mediante organizaciones en la Construcción de viviendas en propiedad, por estas observaciones se deriva que es cierto que el Estado no ha solucionado las necesidades de los Inquilinos.

Por otra parte, el Poder Legislativo ha mostrado

Incapacidad de derogar el Decreto de Fecha 24 de Diciembre de 1948, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 del mismo mes y año, mediante el cual se Prorrogaron por Ministerio de Ley los Contratos de Arrendamiento destinados para casa habitación, mismo que ha permanecido en vigor más de cuatro décadas, acto jurídico que afecta directamente a los propietarios de Inmuebles que se encuentran dentro de este regimen, Leyes Ordinarias y Federales e indirectamente los preceptos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, toda vez que dicha disposición a nuestros días resulta inconveniente, antisocial e Inconstitucional, violando Garantías de Propiedad a determinado grupo de arrendadores, el cual debe ser derogado porque la citada Ley ha cumplido con las necesidades de esa época y satisfecho la finalidad de su creación que indudablemente fue la decisión idónea de acuerdo al Estado de Emergencia en que se encontró nuestra Nación.

Tener vivienda digna es un Derecho Humano y una aspiración permanente del trabajador y de la familia, en México el problema cobra graves dimensiones sobre todo por el crecimiento demográfico e inadecuada planeacion de las grandes ciudades intermedias; por el fenómano inflacionario que vive nuestro país entre otros aspectos nocivos del Sector Arrendatario.

CAPITULO PRIMERO

I. NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES

Obvio es que el Derecho es un medio regulador de la conducta humana en las relaciones obligacionales o de cualquier otra índole, que hasta nuestros días a sido aplicado en forma rápida y expedita, sin omitir subjetivamente los procedimientos adecuados previamente establecidos, la legislación Objetiva viene ser la cristalización de las necesidades de nuestra sociedad y por ello se condena enérgicamente a los individuos a la adaptación de las leyes e instituciones existentes. a pesar de la árdua característica de la época moderna, como se ha dado llamar era atómica en esta segunda mitad del Siglo XX, que ha ocacionado la rapidez, celeridad, velocidad y prontitud, en todas las conductas humanas.

Antiguamente no se tenía prisa alguna por concluir lo que se iniciaba, hoy en día aún no se inicia una labor cuando se piensa en su terminación, como es el caso de las Reformas Realizadas al Código Civil en materia de Arrendamiento el Siete de Febrero de Mil Novecientos Ochenta y Cinco, debido a que las mismas consideró que no cumplieron con los fines anhelados, motivo por el cual esta Tesis lo denomino "INEFICACIA PRACTICA Y JURIDICA DE LAS REFORMAS EFECTUADAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO", en virtud de que se encuentra destinado a derechos y obligaciones que se derivan de un Contrato de Arrendamiento, como la emisión Social que se atribuye al Derecho Privado y que consiste en establecer condiciones y dictar normas que hagan posible un equilibrio razonable de las fuerzas sociales y los intereses de un grupo humano. como necesidades de protección de los económicamente débiles, situación que no es más interesante ni más necesaria en la esfera de las obligaciones civiles propiamente dichas que en cualquiera de las restantes esferas del Derecho Civil.

Prueba de ello que se encuentra en todos los ámbitos de las actividades humanas ya sean científicas, políticas o de cualquier otra y si el derecho es una proyección y un medio regulador de la formación de la conceptuación valorativa, también responde a esa celeridad que determinan los tiempos que corren, reorganizandose y modificándose para proyectarse a presentar una unidad armónica y congruente, acorde a las exigencias de la vida que está destinado a regirla, con las cuales ha logrado esa meta que el dereho expresa las condiciones del mundo social, tambien es cierto que la legislación no se limita a este papel pasivo, es en gran parte el eco de las condiciones sociales; para tal efecto me permitiré realizar un breve estudio de las fuentes de las

obligaciones, mediante el cual considero conveniente destacar en primer lugar el concepto de deber jurídico, obligación y en segundo término la creación de las obligaciones que se suscitan entre los sujetos del vínculo jurídico.

I. 1. CONCEPTO GRAMATICAL DE FUENTE DE LAS OBLIGACIONES

El Licenciado ERNESTO GUTIERREZ Y GONZALEZ, expone que "La Obligación es la especie del Género Deber Jurídico" (1), por lo consiguiente debe entenderse que toda obligación es un deber, pero no todo deber jurídico es una obligación, toda vez que mientras una persona cumpla voluntariamente con el mandato legal, no hay sujeto que le pueda exigir algo, pues careceria de sentido exigir lo que se viene cumpliendo, ante tal situación no se tendría la calidad de acreedor y deudor.

El tratadista mencionado emite como Concepto de Deber Jurídico lato sensu, "Como la necesidad de observar una conducta conforme a una norma de derecho y en stricto sensu, La necesidad de observar voluntariamente una conducta, conforme a lo que prescribe una norma de derecho, ya en favor de persona indeterminada, ya de persona determinada" (2).

De lo anterior se deduce que la norma Jurídica se elabora para regir conductas humanas, pero solo en aquellos casos que el mismo Derecho considera que esas conductas deben producir consecuencias Jurídicas, así como existen ciertos hechos de la naturaleza que el Derecho, al relacionarlos con los seres humanos les atribuye ciertas consecuencias jurídicas. Pues bien esos hechos humanos y los naturales son la fuente general y primordial más amplia de donde brotan las obligaciones. Por tal motivo considero necesario indicar gramaticalmente la palabra Fuente, "Vocablo Fuente, "Manantial de Agua; principio u origen de una cosa" (3).

"La palabra fuente, tiene su raíz etimológica en el término latino Fons, Fontis; con el cual significa manantial

(1) ERNESTO GUTIERREZ Y GONZALEZ
DERECHO DE LAS OBLIGACIONES
5ª Edic. Edit. Cajica, S. A.
Puebla, Méx. 1976, Pág. 24

(2) IDEM.
Págs. 24 y 25.

(3) DICCIONARIO ENCICLOPEDICO PLANETA
Tomo 5, Editorial Planeta, S.A.
México, 1984, Pág. 2065.

que brota de la tierra, a esta palabra se le da un sentido figurado y se llevó al campo del derecho, para buscar de donde brota o emana este producto social que rige la conducta de los seres humanos" (4), para que en el campo de las obligaciones se establescan fuentes y se designe con ese termino de donde brotan, para sentar el principio el que todas las obligaciones tienen su fuente, los hechos jurídicos en su doble división de actos y hechos.

I. 1. 2. CONCEPTO JURIDICO DE OBLIGACIONES

Es preciso separar las obligaciones jurídicas de todas aquellas que tienen un alcance diferente, como las obligaciones convencionales, religiosas y morales.

"La ciencia del derecho ha tomado un préstamo de la filosofía moral, la noción de obligación, pero entre una obligación jurídica y una obligación moral hay la misma diferencia que existe entre el derecho y la moral. la noción de obligación moral coincide pues con la de norma moral que prescribe una conducta determinada, el que acata la norma moral cumple una obligación moral y el que no la acata enfrenta o viola dicha obligación. Por el contrario no hay obligación jurídica de conducirse de una manera determinada sino en el caso de que una norma jurídica estatuya un acto coactivo para sancionar la conducta contraria, un individuo está jurídicamente obligado a ejecutar un contrato cuando el incumplimiento de este contrato la condición de un acto coactivo" (5).

Semánticamente, "El término corriente de obligación significa la imposición o exigencia moral que debe

(4) GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO
DERECHO DE LAS OBLIGACIONES
5ª Edic. Edit. Cajica, S. A.
Puebla, Méx. 1976, Pág. 121

(5) KELSEN HANS
TEORIA PURA DEL DERECHO
Edi.Universitaria Buenos Aires
Argentina, 1973, Págs. 79, 80.

regir la voluntad libre". (6), concepto de alimentador del termino jurídico de obligación.

El tratadista Licenciado Rafael Rojina Villegas, define a la "Obligación como una relación Jurídica por virtud del cual un sujeto llamado acreedor, está facultado para exigir de otro sujeto denominado deudor, una prestación o una abstención", (7), concepto que no prejuzga respecto a la determinación o indeterminación de los sujetos, como lo hacen otros tratadistas, ya que no exige que el objeto de la obligación sea patrimonial, simplemente afirma que el acreedor está facultado para exigir al deudor una prestación o una abstención.

El Maestro Licenciado Eduardo Pallares define la Obligación como "El estado de necesidad jurídica en que se encuentra una persona o un conjunto de personas de hacer o de no hacer algo" (8), expresando además que la Obligacion es sinónimo de deber jurídico, porque significa la relación jurídica que se establece entre el acreedor de la obligación y el deudor de la misma.

El Tratadista Internacional Planiol, define la Obligación como "Un Vínculo de derecho por virtud del cual una persona se encuentra constreñida hacia otra, a hacer o no hacer alguna cosa" (9).

(6) DICCIONARIO ILUSTRADO ODESSA
Edit. Barcelona España, 1972
Pág. 726.

(7) ROJINA VILLEGAS RAFAEL
COMPENDIO DE DERECHO CIVIL
TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES
Tomo III, 6ª Edic. Edit.Porrúa,S.A.
México 1976, Pág. 9

(8) PALLARES EDUARDO
DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL
13ª Edic. Edit. Porrúa, S.A.
México, 1981, Pág. 580.

(9) PLANIOL
TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL
Tomo IV. Traduc. Puebla, 1964. Pág. 188.

Francesco Messineo, define la Obligación o relación obligatoria, una relación entre dos sujetos "En virtud del cual uno de ellos (deudor, llamado a veces promitente) queda obligado ésto es sometido a un deber o comprometido frente al otro (acreedor, llamado a veces estipulante) a cumplir una prestación" (10).

De la observación de las anteriores definiciones del término jurídico Obligación, se desprende que existe una relación jurídica entre un sujeto llamado acreedor y otro deudor y la facultad del primero en exigir al segundo el cumplimiento o pago de una prestación.

Por otra parte, antes de continuar con los elementos de las Obligaciones, considero preciso concluir con la Teoria Kelsiana, en el cual se refiere a obligaciones morales y religiosas, a diferencia con las Jurídicas, a efecto se aprecia que las "Morales, tienen por finalidad el orientar al hombre hacia el bien, hacia la pureza, invitándole a practicar el bien y a evitar el mal, el cual corresponde las caraterísticas de AUTONOMIA, encontrando en ello el estímulo suficiente para modelar su conducta de conformidad con el precepto ético; INTERIORIDAD, significa que a ella le importan los motivos internos, intensiones y propósitos, quedando en segundo término la conducta exterior; UNILATERALIDAD, se hace consistir en que sus normas solo imponen deberes a los sujetos, pero no facultan a nadie para exigir de los obligados el cumplimiento de aquéllas; INCOERSIBILIDAD, ya que no pueden hacerse cumplir por medio de la fuerza, deben ser obedecidos de manera espontánea.

Las Obligaciones Religiosas, se suponen elaboradas e impuestas por la divinidad y regulan la conducta del hombre señalándole sus deberes para con dios, para consigo mismo y para con sus semejantes, puesto que se caracterizan en HETERONOMAS, por ser impuestas por la divinidad;, INTERIORES, porque para ellas importa principalmente la intención y en segundo término el resultado; UNILATERALES, puesto que solo prescriben deberes pero no facultan a nadie para exigir su cumplimiento; INCOERCIBLES, porque no son susceptibles de ser impuestas por medio de la fuerza.

(10) MESSINEO FRANCESCO
MANUAL DE DERECHO CIVIL Y COMERCIAL
Traducción de Santiago Sentis Melindo
Edic.Jurídcas Europea América
Buenos Aires 1955, Tomo IV, Pág.3,4.

Las Obligaciones Jurídicas, se desarrollan en Reglas de Derecho, que expresan reglas de conducta y prescriben un comportamiento, su contenido consiste en un deber ser del mundo normativo, sus características son la HETERONOMIA, ya que el Derecho establece obligaciones que deben cumplirse, aunque no estén de acuerdo con lo que la norma jurídica dispone; EXTERIORIDAD, porque el Derecho le interesa las manifestaciones externas de la conducta humana, aspecto objetivo del comportamiento; BILATERALIDAD, como esencial del derecho, ya que la norma contiene derechos y obligaciones, frente a un deudor o acreedor, para exigir el cumplimiento de la obligacion" (11).

Retomando el tema que nos ocupa en este Capitulo, las "Institutas, dicen que la Obligación es un vinculo jurídico por el que somos constreñidos por la necesidad de pagar alguna cosa según las Leyes de nuestra ciudad. Por esa razón mientras que los derechos reales tienen por contenido el poder que el sujeto tiene sobre un bien, en los derechos personales se persigue la satisfacción que el deudor va a realizar en interés del acreedor" (12).

I. 1. 3. ELEMENTOS DE LA OBLIGACION

Los elementos de la Obligación consiste en la relacion jurídica que existe entre acreedor y deudor y en consecuencia el Objeto consiste en "dar, hacer o a un prestar algo; la obligación de dar una cosa exige que exista en la naturaleza, esté en el comercio y sea determinado o determinable, el hecho o la abstención objeto de la obligación deben ser posibles y lícitos" (13).

Por su parte el Licenciado Rafael de pina,

(11) SOTO PEREZ RICARDO
NOCIONES DE DERECHO POSITIVO MEXICANO
Editorial Esfinge, S A.
México, 1978, Pág.23 y 24.

(12) DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS
DE LA U.N.A.M. Edit.Porrúa, S.A.
México, 1991, Pág. 2246

(13) IDEM. Pág. 2241, 2242

describe que los "Elementos de la Obligación para su existencia son los sujetos, la relación jurídica, el objeto y la patrimonialidad" (14).

Así mismo el Licenciado Rafael Rojina Villegas, expone que son dos los elementos de la Obligacion, el subjetivo y el objetivo, "Sujetos, elemento subjetivo es imprescindible en la Obligación, por cuanto que toda obligación es deber jurídico de alguien y todo deber supone correlativamente una facultad que se presentará como derecho de un sujeto y los sujetos son los elementos de relación jurídica...

...Objeto de la Obligación objetiva, se caracteriza como prestación o como abstención, es decir como forma de conducta positiva o negativa, consistente en dar, hacer o no hacer" (15).

I. 1. 4. OBLIGACIONES JURIDICAS

"El Código Civil vigente, comprende las siguientes fuentes: 1. Contratos; 2. Declaración unilateral de voluntades; 3. Enriquecimiento ilegítimo; 4. Gestión de negocios; 5. Actos Ilicitos y 6. Riesgo Profesional" (16)

Al respecto, el autor descrito en el apartado 15, para determinar la Clasificación de las fuentes de las obligaciones, "primeramente hace mención del Jurista Bonnecase, quien designó que las únicas dos fuentes son respectivamente el hecho jurídico y la Ley y el acto jurídico y la Ley, sin embargo

(14) DE PINA RAFAEL
DERECHO CIVIL MEXICANO
Edit. Porrúa, S.A.
México, 1966, Pág.35

(15) ROJINA VILLEGAS RAFAEL
COMPENDIO DE DERECHO CIVIL
TEORIA GENERAL DE LAS OBLIACIONES
TOMO III, Edit.Porrua, S.A.
Mexico 1976, Pág. 8, 12, 13, 15.

(16) IDEM. Pág. 50

indica que el acto y el hecho jurídico tienen una sola función para poner en movimiento una regla de derecho o una institución jurídica, ya que mientras el autor del acto jurídico tiende directamente y en forma reflexiva a la aplicación de una regla de derecho, el autor del hecho jurídico la sufre. Para concluir proponiendo que las únicas fuentes de obligaciones son respectivamente el hecho jurídico y la ley y el acto jurídico y la ley, considerando como noción general de los hechos jurídicos, los estados jurídicos como situaciones permanentes que vienen a condicionar un estatuto legal para producir múltiples consecuencias de derecho entre las que pueden encontrarse, en ocasiones, las relativas a la creación de obligaciones" (17).

Las fuentes de las Obligaciones en terminos genéricos es el Hecho jurídico en lato sensu, que se clasifican en ACTOS Y HECHOS Jurídicos:

ACTOS JURIDICOS

1. Contrato, 2. Testamentos, 3. Declaración Unilateral de Voluntades, 4. Actos de Autoridad (Sentencia, Secuestro, Adjudicación, Remate y Resoluciones Administrativas;.

HECHOS JURIDICOS

A). Hechos Naturales: 1. Hechos simplemente naturales, 2. Hechos naturales relacionados con el hombre.

B). Hechos del hombre: 1. Hechos voluntarios lícitos: Gestión de Negocios, enriquecimiento sin causa y responsabilidad objetiva. 2. Hechos voluntarios ilícitos, Delitos dolosos,delitos culposos,incumplimiento de las obligaciones, culpa contractual en sentido estricto, recepcion dolosa de lo indebido, abuso del derecho, posesion de mala fe, accesión artificial de mala fe, 3. Hechos involuntarios, 4. hechos contra la voluntad.

(17) DE PINA RAFAEL
DERECHO CIVIL MEXICANO
Edit. Porrúa, S.A.
México, 1966, Pág. 51

Acto Jurídico, es la "Manifestación exterior de voluntad que se hace con el fin de crear, transmitir, modificar o extinguir una obligación o un derecho y que produce el efecto deseado por su autor porque el derecho sanciona esa voluntad. De aquí resulta que los actos jurídicos son las conductas del hombre en que hay una manifestación de voluntad, con la intención de producir consecuencias de derecho, siempre y cuando la norma sancione esa manifesatación de voluntad y sancione los elementos deseados por el autor" (18), es decir todo acto Jurídico es necesariamente personal, porque requiere un sujeto, porque tiene que estar dirigido siempre a una finalidad precisa para crear derechos y obligaciones.

Los Actos Jurídicos se subdividen en Unilaterales, Bilaterales o Plurilaterales: en las Unilaterales se encuentran la promesa de recompensa, compraventa, Testamentos, donaciones, independientemente de las consecuencias jurídicas de los herederos y donatarios, ya que podrían ser aceptados o no; Bilaterales se crea a voluntad de dos o más sujetos, ejemplo: Contrato de Compraventa, Arrendamiento. Plurilaterales, donde participan varias personas, ya sea que se adquiera algún bien en copropiedad o existan varios arrendatarios.

Contrato, es el acuerdo de dos o mas personas para crear o transferir derechos y obligaciones, nuestra Legislación Comun en su articulo 1793 dispone que "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos".

Convenio, en estricto sensu, es el acuerdo de dos o mas voluntades para modificar o extinguir derechos y obligaciones.

(18) GUTIERREZ GONZALEZ ERNESTO
DERECHO DE LAS OBLIGACIONES
5ª Edic. Edit. Cajica, S. A.
Puebla, Mex. 1976, Pags. 121, 122.

HECHOS JURIDICOS

El hecho jurídico en estricto sentido, es una manifestación de voluntad que genera efectos de derecho independientemente de la intención del autor, para que esos efectos se produzcan, o un hecho de la naturaleza al que la ley vincula efectos jurídicos, los hechos de la naturaleza son los acontecimientos inmodificables por el ser humano, como el nacimiento de una isla, las erociones que causa un río, los relacionados con el hombre se encuentra el nacimiento y la muerte, que producen ciertas consecuencias de derecho.

Los hechos voluntarios lícitos e ilícitos, la primera son aquellas conductas humanas que van de acuerdo con las leyes del orden público o las buenas costumbres, como es el caso típico de gestión de negocios. Los ilícitos, son las conductas que se encuentran en contra de las normas jurídicas o las buenas costumbres, independientemente que la voluntad del hombre haya deseado o no esa ilicitud.

Gestión de Negocios, "es una conducta catalogada de hecho jurídico estricto sensu, en virtud del cual una persona que recibe el nombre de gestor, se encarga voluntaria y gratuitamente de un asunto de otra persona que recibe el nombre de dueño, con ánimo de obligarlo sin ser su representante por ley o por mandato" (19).

El Código Civil en vigor dispone en el Artículo 1896, "El que sin mandato y sin estar obligado a ello y sin mandato, se encarga de un asunto de otro, debe obrar conforme a los intereses del dueño del negocio" (20).

Considero que la Gestión de negocios que se

(19) GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO
DERECHO DE LAS OBLIGACIONES
5ª Edic. Edit. Cájica, S. A.
Puebla,Méx.1976,Págs.432.

(20) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL 59ª EDICION
Editorial Porrúa, S. A.
México, 1991, Pág. 340

contempló en los Códigos anteriores de 1870 y 1884, resulta improcedente que se estableciera en el actual como una fuente generadora de obligaciones, en virtud de que se encuentra debidamente regulado el Mandato en el Título Noveno de la Segunda parte del Libro Cuatro de nuestra legislación común, los cuales se otorgan ante la Fé de un Notario Público o bien si es una carta poder se ratifica ante presencia Judicial, por los cuales en ningún momento se permite la unilateralidad de voluntades, que ocacionen interpretaciones diversas a la intención de los participantes, en los cuales quedan protegidos tanto al mandante como al mandatario, para el supuesto de que generen consecuencias jurídicas.

Sin embargo, la Gestión de Negocios presume que jamás existe acuerdo de voluntades o bien si en un momento determinado el dueño encarga a una tercera persona la tramitación de algun acto administrativo o judicial y éste lo acepta, bien puede presumirse que cada uno actuará por sus propios intereses, el dueño a no cubrir honorarios y el tercero de no reembolsar lo que pudiera producir la gestión, permitiría esta figura jurídica un enriquesimiento sin causa, puesto que no implica combinación de un acto jurídico unilateral, toda vez que ninguno queda obligado de cumplir con una obligación ni un derecho.

Por otra parte, los tratadistas que se han venido destacado y la misma Legislación vigente, expresan que las Obligaciones surgen de seis diferentes fuentes especiales, "las más importantes de ellas son el contrato y el hecho ilícito; puede decirse que de todas las obligaciones que se crean en un día jurídico del país, el 90 por ciento se originan en contratos y en hechos ilícitos" (21).

Por tal virtud se manifiesta que el "Contrato es la fuente creadora de obligaciones por excelencia" (22).

(21) GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO
DERECHO DE LAS OBLIGACIONES
5ª Edic. Edit. Cájica, S. A.
Puebla,Méx.1976,Págs. 46.

(22) ROJINA VILLEGAS RAFAEL
COMPENDIO DE DERECHO CIVIL
TEORIA GENERAL DE LAS OBLIACIONES
TOMO III, Edit.Porrúa, S.A.
México 1976, Pág. 52.

"El contrato desde luego constituye una fuente importantísima de las obligaciones, especialmente desde el punto de vista que podemos llamar estadístico. En el ordenamiento moderno la importancia predominante entre todas las fuentes de las obligaciones se atribuye al contrato, que es el instrumento característico de la colaboración voluntaria que constituye la base de nuestra vida de relación en el campo económico. Del contrato pueden surgir relaciones obligatorias de cualquier género y del más variado contenido. En virtud del reconocimiento de la autonomía privada, ya que el ordenamiento jurídico, atribuye a las partes la facultad de acordar lo que quieran, dentro de los límites impuestos por la ley y por las normas corporativas, reconociéndose que cada cual manifiesta la propia voluntad, puede ser el más eficaz tutor de los propios intereses, por lo que se consiente a las partes dictar las normas relativas a sus relaciones recíprocas, sin perjuicio de recordar el precepto legal, que declara que los contratos tiene fuerza de ley entre las partes y que deben cumplirse de acuerdo con su contenido. En atención al criterio sustentado al respecto por la Suprema Corte de Justicia de la nación, (Semanario Judicial de la Federación, T. LXIV, pág. 404), las obligaciones contractuales solo existen y se demuestran por medio del contrato y no por la confesión de un hecho determinado, a no ser que ésto sea, precisamente el de haberse celebrado el contrato y eso cuando no se trata de aquellos que requieran como requisito esencial determinada forma o solemnidad" (23).

Nuestra Legislación, determina relativamente a los contratos en sus Artículos 1832 y 1851, respectivamente lo siguiente:

"Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus claúsulas. Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquellas.

En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la válidez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley" (24).

(23) DE PINA RAFAEL
DERECHO CIVIL MEXICANO
Edit. Porrúa, S.A.
México. 1966, Pág. 64

(24) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL 59ª EDICION
Editorial Porrúa, S. A.
México, 1991, Pág. 330, 333.

Como se desprende de los Artículos señalados, también la Legislación dispone que las obligaciones contraídas en virtud de un contrato, deben manifestarse claramente para que la voluntad de las partes se establezca de una manera expresa, pues resultaría nulo el contrato cuando, por los términos en que esté concebido, no señale claramente la intención o voluntad de los contratantes, sobre el objeto principal, prevenciones que constituyen un índice concreto de naturaleza jurídica respecto de obligaciones originadas en la voluntad de los contratantes siendo este el motivo por el cual las autoridades judiciales tienen necesidad de establecer con toda precisión, la naturaleza y extensión de las obligaciones cuyo cumplimiento exige, mediante juicio correspondiente y así cuando la existencia del vínculo jurídico, se confunde con la extensión de la misma obligación, es indudable que debe acreditarse plenamente la existencia de ambas circunstancias, para poder afirmar que la obligación opera y que el demandado se encuentra en el caso de cumplirla, lo que implica que tratándose de obligaciones de esta naturaleza no es posible llegar a la conclusión de su existencia por medio de pruebas indirectas, pues aún cuando requiriera tales pruebas, éstas deberían tener un enlace de causalidad de tal nautraleza, que la existencia de la obligación fuese conclusión necesaria de los hechos acreditados en el procedimiento judicial.

I. 1. 5. CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS

Doctrinalmente, son diversos los criterios que se han dado para la clasificación de los Contratos en general o de ciertos grupos, a pesar de ello han resultado idóneos por la multitud que existen, al respecto me permito destacarlos entre otros:

PLANIOL, determina en materia contractual las únicas combinaciones que pueden hacerse y los únicos contratos que pueden celebrarse se encuentran comprendidos dentro de una clasificación sintética en base a dos criterios: al objeto de los mismos (objeto-cosa, objeto-trabajo u objeto-derecho) y a la contraprestación (que pueda existir o no existir dicha contraprestación y en caso de existir, ser de naturaleza variable).

"Los Autores Peninsulares efectúan la clasificación de los contratos en ocho categorías, con algunas modificaciones:

a). Contratos traslativos de dominio: como son la compraventa, permuta, donación y mutuo.

b). Contratos traslativos de uso y disfrute: entre ellos son arrendamiento y comodato.

c). Contratos de Prestación de Servicios o de gestión: prestación de servicios profesionales, contrato de obra a precio alzado, transporte y mandato.

d). Contratos asociativos o de gestión colectiva: asociación civil, sociedad civil, aparcería y sociedad conyugal.

e). Contratos de custodia; depósito, incluyendo el secuestro y en cierto sentido el hospedaje.

f). Aleatorios o de Suerte; juego y apuesta, renta vitalicia, compra de esperanza y decisión por suerte.

g). De garantía; fianza, prenda, hipoteca y promesa.

h). De afirmación y esclarecimiento de derechos; transacción y compromiso arbitral" (25).

Las señaladas anteriormente, sirve para cristalizar una determinación más precisa, paradójicamente de ellas para los fines de este trabajo quizás interese más las adoptadas por Nuestra Legislación Civil, pero considero que no es envano los descritos doctrinalmente, puesto que ellos proyectan ideas afines a las determinadas en el Contrato de Arrendamiento, para tal efecto el Código Civil en vigor, clasifica los Contratos bajo un criterio estrictamente jurídico, que son las siguientes:

"1. Unilaterales y Bilaterales.

2. Onerosos y Gratuitos.

3. Nominados e Innominados o Atípicos.

4. Consensuales y Formales.

5. Contratos Reales y Consensuales.

6. Civiles y Mercantiles.

(25) SANCHEZ MEDAL RAMON
DE LOS CONTRATOS CIVILES
Edit.Pórrúa,Sa. Mexico,
1991, Pág. 112.

7. Preparatorios y Definitivos.

8. Principales y Accesorios.

9. Instantáneos y de Tracto Sucesivo.

10. En función del Objeto, según impongan obligaciones de dar, de hacer o de no hacer.

A su vez los Onerosos se subdividen en:

a). Conmutativos

b). Aleatorios" (26).

En virtud de que este trabajo, estriba precisamente de Contrato de Arrendamiento y gran parte de la clasificación mencionada corresponden a la misma, me abstendré de explicarlas, las cuales precisaré en el capítulo correspondiente, así como otras han sido previamente determinados con los ejemplos respectivos. sin embargo lo haré de aquellas que considere no pertenezcan al contrato descrito, ni mucho menos hayan sido mencionados anteriormente.

Contratos Gratuitos, "Solo una de las partes se beneficia a costa de la otra" (27). Ultimo párrafo del Artículo 1837 del Código Civil contempla, "Gratuito aquel en que el provecho es solamente de una de las partes" (28). Los contratos en comento, tienen gran trascendencia para la procedencia de la accion pauliana, toda vez que en caso de fraude puede ser nulificado no importando la intención de los participantes, en los términos del Artículo 2165 del Código invocado, "Si el acto fuere gratuito, tendrá lugar la nulidad, aún cuando haya habido

(26) SANCHEZ MEDAL RAMON
DE LOS CONTRATOS CIVILES
Edit.Pórrua,SA. México,
1991, Pág. 103,104,105.

(27) ROJINA VILLEGAS RAFAEL
COMPENDIO DE DERECHO CIVIL
CONTRATOS,T.IV, Edit.Porrúa,
S. A. México, 1976, Pag.11.

(28) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL 59ª EDICION
Editorial Porrúa, S. A.
México. 1991, Pág. 331.

buena fé por parte de ambos contratantes" (29).

Contratos Reales, "Son los que se perfeccionan con la entrega de la cosa, como ocurre todavía con la prenda" (30), "Son aquellos que se constituyen por la entrega de la cosa (31), "Para que se tenga por constituida la prenda deberá ser entregada al acreedor, real o jurídicamente" (32). Artículo 2858.

Contratos Innominados o Atípicos, son los que no están especialmente reglamentados en nuestra Legislacion, generalmente son los que se celebran atendiendose el objeto (Objeto-cosa, objeto-trabajo y objeto derecho y a la contraprestación (que pueda existir o no existir dicha contraprestación y en caso de existir ser de naturaleza variable. Al caso concreto el Artículo 1858 determina: "Los Contratos que no están especialmente reglamentados en este Código, se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y, en los que fueron omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía de los reglamentados en este ordenamiento" (33).

Contratos Consensuales, son los que no requieren de la entrega de la cosa para su perfeccionamiento, aunque tal entrega pueda ser objeto de una obligación nacida del contrato ya celebrado, es en contrario sensu al Contrato Formal, en los términos del Artículo 1832 del Código Civil "En los contratos

(29) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL 59ª EDICION
Editorial Porrúa, S. A.
México, 1991, Pág. 381.

(30) SANCHEZ MEDAL RAMON
DE LOS CONTRATOS CIVILES
Edit.Pórrúa,Sa. México,
1991, Pág. 105.

(31) ROJINA VILLEGAS RAFAEL
COMPENDIO DE DERECHO CIVIL
CONTRATOS,T.IV, Edit.Porrúa,
S. A. México, 1976, Pag.14.

(32) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL 59ª EDICION
Editorial Porrúa, S. A.
México, 1991, Pág. 493.

(33) IDEM. Pag. 334.

civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requiera formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la Ley" (34).

Contratos Preparatorios, "Que tienen por objeto crear un estado de derecho como preliminar, necesario para la celebración de otros contratos posteriores, como promesa de contrato, mandato y sociedad" (35). "La promesa es un contrato por virtud del cual una parte o ambas se obligan dentro de cierto tiempo a celebrar un contrato futuro determinado, tambien se le denomina antecontrato". (36). El Articulo 2243, 2244 y 2245 de la Legislación Común, disponen Puede asumirse contractualmente la obligacion de celebrar un contrato furturo; La promesa de contratar o sea el contrato preliminar de otro puede ser unilateral o bilateral; La promesa de contrato solo da origen obligaciones de hacer, consisitente en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido.

Las partes que intervienen en la promesa, cuando es unilateral se les denomina respectivamente promintente y beneficiario y si es bilateral se le designa el nombre de promitentes, este contrato cumple una finalidad exclusivamente juridica, debe constar por escrito y para su existencia debe fijarse los elementos caracteristicos de la operación definitiva, si no se fijan, no hay objeto posible sino por el contrario existe una imposibilidad jurídica para obligar al promitente celebrar el contrato definitivo, requisito indispensable para la validez de la promesa que se refiere a cierto tiempo, pues no debe vincularse indefinidamente a una persona para sostener una oferta, porque seria antieconómico una promesa indefinida.

Contratos Accesorios, Son los que dependen de otro

(34) SANCHEZ MEDAL RAMON
DE LOS CONTRATOS CIVILES
Edit.Pórrúa,Sa. México,
1991, Pág. 113.

(35) ROJINA VILLEGAS RAFAEL
COMPENDIO DE DERECHO CIVIL
CONTRATOS,T.IV, Edit.Porrúa,
S. A. México, 1976, Pág. 26.

(36) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL 59ª EDICION
Editorial Porrúa, S. A.
México, 1991, Pág. 392.

Contrato principal y siguen la suerte de los principales porque la nulidad o la inexistencia de los primeros origina a su vez, la nulidad o la inexistencia del contrato accesorio. Son llamados también de garantía porque generalmente se constituyen para garantizar el cumplimiento de una obligación que se reputa en el principal, la forma de garantía puede ser personal, como la fianza, en que una persona se obliga a pagar por el deudor, si este no lo hace; o real como la hipoteca, la prenda o la anticresis en que constituye un derecho real sobre un bien enajenable" (37). "Las obligaciones accesorias se clasifican, por su origen en legales y voluntarias, por su finalidad en complementarias y de garantía, por su forma de cumplimiento en adjuntas si ésta acompaña al de la obligación principal y subrogadas cuando están destinadas a sustituir a la principal en caso de incumplimiento de ésta" (38).

Existe en ciertos casos excepciones, en virtud de que el derecho nos presenta casos en que puede haber fianza, prenda o hipoteca, sin que haya todavía una obligación principal, como ocurre cuando se garantizan obligaciones futuras o condicionales; el tutor de una fianza, prenda o hipoteca para garantizar su manejo y aún no ha incurrido al entrar a desempeñar la tutela.

Contratos Aleatorios, es una subclasificación del Contrato Oneroso, ya que esta se subdivide en Conmutativa y Aleatorio, "Es cuando los provechos y gravámenes dependen de una condición o término, de tal manera que no pueda determinarse la cuantía de las prestaciones en forma exacta, sino basta que se realice la condición o término" (39), para tal efecto el Artículo 1838 del Código Civil, establece "El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas

(37) ROJINA VILLEGAS RAFAEL
COMPENDIO DE DERECHO CIVIL
CONTRATOS,T.IV, Edit.Porrua,
S. A. México, 1976, Pag. 16, 17.

(38) RAFAEL DE PINA
DERECHO CIVIL MEXICANO
2ª Edic. Edit. Porrúa,SA.
México, 1966 Pág. 106 y 107.

(39) ROJINA VILLEGAS RAFAEL
COMPENDIO DE DERECHO CIVIL
CONTRATOS,T.IV, Edit.Porrúa,
S. A. México, 1976, Pag. 13.

pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Es Aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluacion de la ganancia o pérdida sino hasta que ese acontecimiento se realice" (40).

Contratos Instantáneos. "Son los contratos que se cumplen en el mismo momento en que se celebran, de tal manera que el pago de las prestaciones se lleva a cabo en un solo acto, al contrario del Tracto Sucesivo, ya que en estos las prestaciones se cumplen en forma periodica, Ejemplos: Instantáneo, la compraventa al contado, permuta y el segundo el arrendamiento, la compraventa a plazos" (41).

Tiene importancia esta clasificación en cuanto a la nulidad, porque en los contratos instantáneos si es posible la restitución de las prestaciones, en cambio en los de tracto sucesivo, no siempre pueden ser posible, toda vez que algunas prestaciones en definitiva quedaron consumadas y existirá una imposibilidad de hecho para restituirlas.

(40) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL 59ª EDICION
Editorial Porrúa, S. A.
México, 1991, Pág. 331.

(41) ROJINA VILLEGAS RAFAEL
COMPENDIO DE DERECHO CIVIL
CONTRATOS,T.IV, Edit.Porrúa,
S. A. México, 1976. Pág. 17.

CAPITULO SEGUNDO

II. NATURALEZA DEL ARRENDAMIENTO

Es uno de los contratos que tiene mayor importancia en el ámbito jurídico para la sociedad mexicana, debido al exceso de población que existe, situación que trae como consecuencia la escases de vivienda, fenómeno que propicia que el arrendamiento sea un problema de primer orden.

Actualmente la demanda de vivienda en arrendamiento es casi en todas las ciudades del país, particularmente en el Distrito Federal, es extremadamente impresionante por lo que resulta precaria, ésto se debe a que la capacidad constructora del Sector Público y Privado se han encaminado ha construir habitaciones en propiedad, actualmente en los programas de inversión no se ha contemplado la edificación habitacional destinada para arrendamiento, este problema se origina por grandes núcleos de personas de provincia que se trasladan a las ciudades, por múltiples factores, entre los que podría ser falta de trabajo, tierras en sus lugares de origen y deciden inmigrar a los centros urbanos, principalmente en el Distrito Federal, con la esperanza de mejorar su nivel social, laboral y económico y de esta forma alcanzar mejores condiciones de vida, razón por la cual día a día la poblacion se incrementa de manera apresurada, trayendo consigo la mayor demanda de Inmuebles en arrendamiento.

Así mismo considero necesario, hacer mención que "Durante los años de lucha armada de la revolución, muchas familias huyeron de la provincia en busca de seguridad y se refugiaron en el Distrito Federal, lo que ocacionó masivos asentamientos de población en la capital de la República y de ahí resultó que no hubiera viviendas suficientes para dar alojamiento a toda esa repentina y abundante inmigración y sobre todo que los arrendadores se aprovecharan de tales circunstancias para elevar exageradamente el precio de los alquires" (42).

Por tal motivo el Contrato de Arrendamiento ha

(42) SANCHEZ MEDAL RAMON
DE LOS CONTRATOS
11a Edic. Edit.Porrúa, SA.
México 1991, Pág. 271.

traspasado el ambito del Derecho Privado para ser parte del Derecho Público y así tener un enfoque Social, ya que actualmente es una de las prácticas más dinámicas que existe, originado por diversos factores sociales que lo han motivado para su satisfacción.

Antes de intentar definir el Contrato de Arrendamiento, considero necesario señalar el concepto de Propiedad de conformidad a lo dispuesto por el Artículo 27 de la Carta Magna, "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada...La Nación en todo tiempo tendrá el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana..." (43);

Así mismo el Artículo 830 del Código Civil en vigor para el Distrito Federal, dispone "El Propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes" (44).

El Maestro Rafael Rojina Villegas expresa al respecto lo siguiente ..."Se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, en virtud de una relación que se origina entre el titular de dicho sujeto" (45).

(43) CONSTITUCION POLITICA DE LOS
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
7ª EDICION, Edit.Olguín, S.A.
México, 1991, Pág. 23, 24.

(44) ROJINA VILLEGAS RAFAEL
COMPENDIO DE DERECHO CIVIL,TOMO I.
Bienes,Derechos Reales y Sucesiones
Ed.Porrúa,S.A., México,1977,Pág.79.

(45) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL
59ª Edic. Edit. Porrúa, S.A.
México,1988, Pág.193.

De lo anterior se deduce que la propiedad se dispone de ella con las modalidades y limitaciones exigidos por la Ley, que cuenta con las siguientes caracteristicas:

a). Es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata.

b). Es un poder jurídico que se ejerce sobre una cosa, es decir un bien corporal.

c). Es un poder jurídico directo sobre la cosa, para aprovecharla totalmente.

Con relación de los puntos señalados, el propietario puede disponer de la cosa, en la forma que convenga a sus intereses, ya sea usarla personalmente, enajenarla o transmitirla, por cualquiera de las formas permitidos por la Legislación Común, para tal efecto el Artículo 791 del Código Civil en vigor para el Distrito Federal, contmpla "Cuando en virtud de un acto jurídico, el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder, en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores, y el que la posee a título de propietario, tiene una posesión originaria y la otra una posesión derivada" (46).

II. 1. CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO

Para otorgar en arrendamiento alguna cosa, es necesario ser titular de los derechos o bién tener disposición expresa del propietario; así pues el Contrato de Arrendamiento, es como una cuña incrustada en el derecho de propiedad, "Aún cuando el arrendador conserva la posesión originaria de la cosa arrendada y al arrendatario le concierne solamente la posesión derivada, esta distinción queda circunscrita a las relaciones con terceros, en función del inmueble alquilado, ya que en la esfera jurídica de cada una de las partes que lo formalizan es indudable que para cumplir aquél su obligación de conceder a éste el derecho a usar y gozar de la misma cosa, manterialmente se le entrega el arrendatario que la recibe como una contraprestación

(46) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL
59ª Edic. Edit. Porrúa, S.A.
México,1988, Pág. 86.

de las rentas que se obliga pagar" (47), de tal forma que en el Arrendamiento se concede el uso y goce de la cosa al arrendatario en forma temporal mediante el pago de un precio cierto y determinado.

II. 1. 2. DEFINICION

Contrato. proviene del latín "Contractus, derivado a su vez del verbo contrahere, reunir, lograr concertar. Es un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades de dos o más personas y que produce ciertas consecuencias jurídicas (creación o transmisión de derechos y obligaciones) debido al reconocimiento de una norma de derecho. Sin embargo tiene una doble naturaleza pues también presenta el carácter de una norma jurídica individualizada" (48).

El Maestro Rafael de Pina, define al Contrato de Arrendamiento como "El Contrato en virtud del cual una persona cede a otra el uso y disfrute de una cosa o derecho, mediante el pago de un precio cierto" (49)

El Licenciado Rafael Rojina Villegas interpreta el "Contrato en 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" (50).

(47) DOMINGUEZ DEL RIO ALFREDO
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Y SU PROYECCON EN JUICIO
1ª Edic. Edit.Porrúa, S.A.
México, 1976, Pág. 15.

(48) DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES
JURIDICAS DE LA U.N.A.M. 4ª
EDICION TOMO A-CH, Edit.
Porrúa,S.A. México 1991,Pág.691

(49) DE PINA RAFAEL
DICCIONARIO DE DERECHO CIVIL
TOMO I CONTRATOS
13ª Edic. Edit. Porrúa, S.A.
México 1979. Pág.96.

(50) ROJINA VILLEGAS RAFAEL
COMPENDIO DE DERECHO CIVIL CONTRATOS
13ª Edición Edit. Porrúa, S.A.
México 1981, Pág.214.

Por su parte el Maestro Ricardo Treviño García, explica el Contrato de Arrendamiento, "Es un Contrato en virtud del cual una parte llamada arrendador, se obliga a transferir, temporalmente el uso o goce de una cosa a otra parte llamada arrendataria, quien a su vez, se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado" (51).

Nuestra Legislación Civil, establece en su Artículo 2398, "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporalmente una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto" (52).

De lo anterior se desprende que el Contrato de Arrendamiento es el acuerdo de voluntades mediante el cual se crean derechos y obligaciones en virtud del cual se concede el uso y goce de una cosa a favor del arrendatario, quién tiene la obligación de pagar un precio cierto y determinado, tal y como lo definen los tratadistas de la materia y presenta la siguiente:

II. 3. C L A S I F I C A C I O N

A). TIPICO. En virtud de que se encuentra regulado en nuestra Legislación Común de 1928, así como en las anteriores de 1870 y 1884, los cuales establecen derechos y obligaciones de las partes, con determinada autonomía de la voluntad para la relación contractual.

B). NOMINADO. En virtud de que se le ha establecido un nombre cierto y determinado, CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, estructurado expresamente en el Código Civil.

(51) TREVIÑO GARCIA RICARDO
CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES
4ª Edición Edit. Font, S.A.
Guadalajara, Jal. 1982, Pág. 221.

(52) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL
7ª Edición, Ed. Miguel A. Porrúa, S.A.
México 1986, Pág.369.

C). **TANSLATIVO DE USO.** En virtud de que el principal objetivo, es transferir el uso o goce de una cosa, en forma temporal, es decir que el arrendatario goza de la posesion derivada y el arrendador tiene la posesión originaria.

D). **DEFINITIVO.** Toda vez que en materia de arrendamiento, se cumplen los derechos y obligaciones, a partir de la formalización de la relación contractual, mediante el acuerdo de voluntades de los contratantes; nuestra legislación no contempla de una promesa de contrato o preliminar de esta naturaleza, en el cual pudiera comprometerse en algún tiempo determinado de realizar un Contrato Definitivo.

E). **PRINCIPAL.** Porque no depende de ningún otro Contrato, el mismo subsiste con el solo hecho de que sea formalizado por las partes, la relación contractual se mantiene en los terminos que se establecen.

F). **BILATERAL.** El contrato de arrendamiento se realiza por acuerdo de voluntades, que pueden ser dos o más personas por cada una de las partes que adquieren derechos y obligaciones recíprocas, el arrendador su principal obligación es ceder el uso o goce, el arrendatario pagar un precio cierto y determinado.

G). **ONEROSO.** Debido a que existen provechos y gravámes para ambas partes, el provecho que recibe el arrendador por el precio cierto y determinado, reporta el gravámen de conceder el uso o goce de la cosa arrendada y a la inversa, el provecho que obtiene el arrendatario por el uso o goce de la cosa, reporta el gravámen de pagar un precio cierto y determinado.

H). **CONSENSUAL EN OPOSICION A REAL.** Ya que es suficiente el solo consentimiento de las partes para la existencia del Contrato, es decir no se necesita la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.

I). **CONSENSUAL EN OPOSICION A FORMAL.** Cuando el valor de la renta anual sea inferior a cien pesos, el articulo

2406 del Código Civil interpretado a contrario sensu, contempla, "el arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales" (53).

Salta a la vista lo obsoleto el Artículo indicado, se supone que en un tiempo el Contrato de Arrendamiento podía ser consensual o formal dependiendo del monto de la renta, hoy en día todos deben ser formales, no importando el monto de la renta, solo variaría el criterio de escritura pública o privada, puesto que cien pesos anuales actualmente es una cantidad irrisoria, que no se encuentra acorde a la pérdida del poder adquisito de nuestra moneda.

J). FORMAL. El Arrendamiento debe formalizarce por escrito, en los términos del Artículo 2448 F del Código Civil en vigor para el Distrito Federal, que dispone "Para los efectos de este Capítulo el Contrato de Arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador... 2448 G. El arrendador deberá registrar el contrato de arrenamiento ante la autoridad competente del Departamento del distrito Federal..." (54).

En escritura privada, si la renta pasa de cien pesos anuales, en Escritura Pública si la finca es rústica y la renta pasa de cinco mil pesos anuales, según lo establece el artículo 2407 del Código Civil, "Si el predio fuese rústico y la renta exceda de cinco mil pesos anuales el contrato se otorgará en escritura pública" (55).

El Contrato de Arrendamiento también debe inscribirse en el Resgistro Público de la propiedad, para que surta efectos contra terceros, cuando se estipula un plazo superior de seis años o se pacte un anticipo de rentas por más de tres años, en los términos del Artículo 3042, contempla "En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán...III.

(53) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL
7ª Edición, Ed. Miguel A. Porrúa, S.A.
México 1986, Pág.416.

(54) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL
7ª Edición, Ed. Miguel A. Porrúa, S.A.
México 1986, Pág. 424, 425.

(55) IDEM. Pág. 416.

Los Constratos de Arrendamiento de Bienes Inmuebles, por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años;" (56).

El Registro Público de la Propiedad se instituyó con el fin de proteger a los titulares de un derecho real y circunstancialmente a los titulares de un derecho personal, los reales se asientan separadamente en la primera y segunda parte del Folio Real y los personales se anotan en la tercera parte del Folio, aunque esta corresponda propiamente a las anotaciones preventivas, la Inscripción de los contratos en la dependencia mencionada, tiene efectos declarativos y surten efectos contra terceros.

K) TRACTO SUCESIVO. El arrendamiento por su propia naturaleza prolonga sus efectos atravez del tiempo, no se puede concebir el mismo como un contrato instantáneo. Toda vez que por su naturaleza necesita una duración determinada, para que pueda tener vigencia. "Son aquellos en que el cumplimiento de las prestaciones se realiza en un período determinado" (57), porque durante un tiempo la cosa se encuentra en poder del arrendatario y a su vez paga periódicamente la renta. "TRACTO Espacio que media entre dos lugares. Lapso de tiempo. SUCESIVO En el tiempo que se ha de seguir al momento en que se está" (58).

L) CONMUTATIVO. En virtud de que las partes conocen la cuantía de las prestaciones desde el momento de su celebración.

(56) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL
7ª Edición, Ed. Miguel A. Porrúa, S.A.
México 1986, Pág. 531.

(57) ROJINA VILLEGAS RAFAEL
COMPENDIO DE DERECHO CIVIL CONTRATOS
13ª Edición Edit. Porrúa, S.A.
México 1981, Pág. 17.

(58) DICCIONARIO ENCICLOPEDICO PLANETA
TOMO 9,10, Edit. Planeta, S.A.
México, 1984, Pág. 4733,4506.

II. 4. ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Por lo que se refiere a Elementos, se puede decir que se siguen aqui las reglas generales de los Contratos y se Clasifican en dos grupos: DE EXISTENCIA Y DE VALIDEZ.

EXIBTENCIA

Se compone, por el CONSENTIMIENTO es el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de derechos u obligaciones y para tal efecto es necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior. "En el caso particular del arrendamiento, se dá cuando una parte se obliga a conceder el uso o goce de una cosa y la otra parte está conforme con dicha concesión, aceptando pagar, por ese uso o goce un precio cierto y determinado" (59).

El caso que nos ocupa, nos referiremos específicamente en los elementos personales y esto lo componen el arrendador, arrendatario y accesoriamente el fiador.

ARRENDADOR, es la persona que cede el uso o goce temporal del bien mueble o inmueble y el ARRENDATARIO, es quien paga un precio cierto y determinado, por el uso o goce del bien arrendado, obteniendo de esta forma la posesión derivada del inmueble objeto del contrato.

El OBJETO, en materia de los contratos. podemos distinguir tres significados al respecto, como son:

1. El objeto directo, que consiste en la creación y transmisión de derechos y obligaciones.

2. El objeto indirecto, se refiere a la conducta que deberá observar el deudor, especificamente en el dar, hacer o no hacer.

(59) TREVIÑO GARCIA RICARDO
CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES
TOMO I, Edit. Font, S.A. México,
1982, Pág. 223.

Nuesta Legislación Civil en vigor, establece en el Artículo 1824. "Son objeto de los contratos:

I. La cosa que el obligado debe dar;

II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer" (60).

Podemos indicar que el objeto del contrato de arrendamiento, está constituido por la cosa cuyo uso o goce temporal, se concede por el arrendador y el precio cierto y determinado que el arrendatario debe pagar periódicamente por ese uso o goce temporal del bien arrendado.

Ahora bien los requisitos que debe contener la cosa, son que exista en la naturaleza, que sea determinada o determinable en cuanto a su especie y que se encuentre en el comercio.

Al respecto el Artículo 1825 del Código Civil en vigor, dispone "La cosa objeto de contrato debe: 1º Existir en la naturaleza; 2º Ser determinada o determinable en cuanto a su especie; 3º Estar en el comercio" (61).

De acuerdo con nuestra Legislación, son susceptibles de arrendamiento todas las cosas, exceptuando las consumibles y aquellos cuyo arrendamiento se encuentren expresamente prohibidos por la Ley, los cuales pueden ser los derechos de uso habitación, los que constituyen el patrimonio ejidal y los estrictamente personales.

La Ley señala prohibiciones a determinadas personas para celebrar contratos de arrendamiento como el tutor, en arrendar bienes del pupilo, los magistrados, jueces y cualquiera otro empleado público, esta prohibición es para aquellos que intervengan en los negocios en que participen, o bién tomar en arrendamiento los bienes que con ese carácter administren.

(60) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL
7ª Edición, Ed. Miguel A. Porrúa, S.A.
México 1986, Pág. 329.

(61) IDEM. Pág. 330.

Cabe aclarar que no unicamente el propietario puede arrendar algún determinado bien mueble o inmueble, también puede hacerlo el que no fuere dueño, por autorización del propietario o por disposición de la Ley. En el caso de autorización, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados de la misma y en el segundo se refiere a los administradores de bienes ajenos.

3. El precio, nuestro Código Civil, establece en el artículo 2399 "la renta o precio del arrendamiento, puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada" (62).

VALIDEZ

Como segundo elemento, en el contrato de arrendamiento, encontramos el de VALIDEZ y esto está formado por:

a) Capacidad.

b) Ausencia de vicios de la voluntad.

c) Motivo, fin o condición.

d) Forma.

La capacidad, es la aptitud para contraer derechos y obligaciones, de acuerdo con nuestra legislación mexicana, contempla dos tipos que son:

I . Goce

II. Ejercicio.

I. La capacidad de goce, es un atributo de gran trascendencia jurídica de la persona, empero este tipo de capacidad es parcial, en virtud de estar condicionada, como se desprende del artículo 22 del Código Civil en vigor, que establece "La capacidad jurídica de la persona física se adquiere

(62) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL
7ª Edición, Ed. Miguel A. Porrúa, S.A.
México 1986, Pág. 415.

por el nacimiento y se pierde con la muerte, pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la Ley y se tiene por nacido para los efectos declarados por el presente código" (63).

La personalidad existe desde el momento de la concepción y no desde el nacimiento, sin embargo ésta se encuentra sujeta a una condición, ya que quedaría destruida si no nace vivo y viable, es así como se entiende que el embrión humano tenga personalidad jurídica, antes de nacer y estar protegido por ciertas consecuencias de derecho, como la de heredar, recibir legados, ser sujeto de donación. Es necesario que haya nacido vivo y viable, que sea desprendido enteramente del seno materno, y presentado vivo dentro de las 24 horas ante el Registro Civil, ahora bien independientemente de que el ser humano nazca vivo y viable, como condición para ser titular de los derechos y de los beneficios mencionados, por carecer de personalidad de ejercicio no estaría en posibilidad de contraer obligaciones y no podrá ser uso directo de su patrimonio, si no mediante representanción.

II. La Capacidad de ejercicio, es la aptitud de una persona para ser sujeto de derechos y obligaciones o la facultad y posibilidad de ejercitar sus derechos y cumplir con sus obligaciones por si mismo, los actos jurídicos que ejercite se deriven de consecuencias de derecho, la cual se adquiere con la mayoría de edad o con la emancipación y se pierde con la muerte o con el detrimento de las facultades mentales, ya sea por locura, idiotismo, imbecibilidad, los sordomudos que no sepan leer ni escribir, los ebrios consuetudinarios y los que hacen uso de drogas enervantes, carecen de capacidad de ejercicio.

En lo que se refiere a la mayoría de edad, de acuerdo a lo dispuesto por las Fracciones I y II del artículo 34 de nuestra Carta Magna establece "Son ciudadanos de la República los varones y las mujeres que teniendo la calidad de mexicanos, reunan los siguientes requisitos:

I . Haber cumplido 18 años y

(63) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL
7ª Edición, Ed. Miguel A. Porrúa, S.A.
México 1986, Pág. 47.

II. Tener un modo honesto de vivir" (64).

Como se desprende de este precepto Constitucional, la mayoría de edad se adquiere después de haber cumplido 18 años, podrá el individuo ejercitar sus derechos y contraer obligaciones por sí mismo.

La carencia de capacidad de ejercicio, dá lugar al concepto de incapacidad que siempre será excepcional y especial, por lo que no puede concebirse a una persona privada de todos sus derechos como los incapaces en términos del artículo 23 del Código Civil, ya que pueden ejercitar sus derechos y contraer obligaciones por medio de sus representantes.

La capacidad de ejercicio, para los efectos de los actos jurídicos tiene un doble aspecto:

a) Capacidad General, es la aptitud requerida para la realización de cualquier tipo de acto jurídico.

b) Capacidad Especial, es la aptitud requerida a determinadas personas en la realización de actos jurídicos específicos, como por ejemplo en el arrendamiento, donde el arrendador se le pide que tenga además de la capacidad para contratar (General), el dominio o administación del bien materia del contrato (Especial).

Las personas morales, gozan también de una capacidad de goce y ejercicio, que se adquiere al momento de constituirse como sociedad, sin embargo su capacidad no es total, pues por lo regular se ven afectadas con ciertas limitaciones, al respecto, el Código Civil estipula en su artículo 26, que se encuentran limitadas por el objeto de su institución y por la naturaleza de sus estatutos.

Nuestro sistema jurídico mexicano limita la capacidad jurídica de los extranjeros, a éste respecto se refiere la última parte de la Fracción I del artículo 27 de la Constitución General de la República, ya que no pueden adquirir

(64) CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. 75ª Edición Ed.Porrúa, S.A. México, 1984, Pág. 39.

el dominio de tierras y aguas en una faja de cien Kilómetros a lo largo de las fronteras o a cincuenta en las playas.

Tambien existe restricciones para ejercer sus derechos los ministros de algún culto, las asociaciones religiosas en los terminos del articulo 27 Fraccion II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, "Las Asociaciones religiosas que se constituyan en los términos del Artículo 130 y su ley reglamentaria tendrán capacidad para adquirir, poseer y administrar, exclusivamente, los bienes que sean indispensables para su objeto, con los requisitos y limitaciones que establezca la ley reglamentaria. 130 a). Las iglesias y las agrupaciones religiosas tendrán personalidad jurídica como asociaciones religiosas una vez que obtengan su correspondiente registro... d)...Los ministros de cultos no podrán desempeñar cargos públicos. Como ciudadanos tendrán derecho a votar, pero no a ser votados. Quienes hubieren dejado de ser ministros de cultos con la anticipación y en la forma que establezca la ley, podrán ser votados. e). Los ministros no podrán asociarse con fines políticos ni realizar proselitismo a favor o en contra de candidato, partido o asociación política alguna. Tampoco podrán en reunión política, en actos del culto de propaganda religiosa, ni en publicaciones, ni agraviar, de cualquier forma, los símbolos patrios. Queda estrictamente prohibida la formación de toda clase de agrupaciones políticas cuyo título tenga alguna palabra o indicación cualquiera que la relacione con alguna confesión religiosa. No podrán celebrarse en los templos reuniones de carácter político. Los ministros de cultos, sus ascendientes, hermanos y cónyuges, así como las asociaciones religiosas a que aquellos pertenezcan, serán incapaces para heredar por testamento, de las personas a quienes los propios ministros hayan dirigido o auxiliado espiritualmente y no tengan parentesco dentro del cuarto grado" (65).

AUSENCIA DE VICIOS

Respecto a la ausencia de vicios que enumera este apartado es necesario que la voluntad se exteriorice libre de todo vicio y se efectúe entre las partes una relación contractual en forma pura y llana, que no exista error, mala fé o violencia. El Error puede considerarse como un factor falso, sobre el mundo exterior, es necesario que exista un conocimiento equivocado de la realidad.

(65) CONSTITUCION POLITICA DE
LOS ESTADO UNIDOS MEXICANOS
7ª Edic. Edit. Olguín,SA.CV.
México, 1991, Pág. 23, 114, 115.

Mala Fé, se presenta cuando una de las partes conociendo el error en que se encuentra la otra lo induce al error aprovechándose, con el objeto de obtener algún beneficio personal presente o futuro, se calla no haciéndo notar del error en que se encuentra, en otras palabras puede decirse que está actuando con mala intención, conservando o induciendo a la otra parte mantenerse en ese error.

La Violencia, puede ser física o moral y se presenta por cualquiera de las partes cuando intervienen en un acto jurídico o por un tercero que tenga interés directo en el contrato, es física cuando el sujeto sufra algún atentado y es moral cuando exista alguna amenaza y esta accede por temor de sufrir algún perjuicio en contra de su persona o familia.

Por último **La Lesión**, como vicio de la voluntad para realizar un acto jurídico, de una de las partes, debido a la extrema miseria, notoria inexperiencia u extrema necesidad para lograr la celebración de un contrato, para que este vicio de la voluntad se dé, es necesario que exista desproporción en el cumplimiento de las obligaciones.

FORMA

Se determina como un ente exterior, con el cual se complementa todo acto de voluntad, para conservar o extinguir derechos y obligaciones, documento mediante el cual se plasma la voluntad de los contratantes, conforme lo disponga o permita la Ley.

El Maestro Gutiérrez y González, señala tres formas de externar la voluntad:

a). Expresa,

b). Tácita,

c). Silencio.

La primera, es cuando la voluntad se manifiesta por escrito o por signos inequívocos; la segunda, cuando la

voluntad resulta de hechos o actos que la presupongan o autoricen a presuponerla y la tercera, surten sus efectos de forma, cuando la Ley confiere la abstencion total de manifestacion de voluntad, para la integracion del consentimiento.

Por ende la forma, como se ha mencionado, en nuestro mundo jurídico, es el documento en el cual se asienta la voluntad de los contratantes, para seguridad de sus actos, de tal manera no es posible alterarlo, desconocerlo, negarlo o modificarlo unilateralmente en perjuicio de la otra parte.

II. 2. TIPOS DE CONTRATO

II. 2. 1 CIVIL

Existen tratadistas que afirman que no existe diferencia entre las obligaciones Civiles y Mercantiles. Los Civilistas, sostienen que las normas de Derecho Mercantil, son normas excepcionales de Derecho Civil, consecuentemente enfatizan que el Derecho Mercantil es una rama del Derecho Civil, cuestión que niegan los autores del Derecho Mercantil, manifestando que tiene su propio campo de aplicación.

Sin embargo, cabe señalar que las obligaciones Civiles y Mercantiles, tienen los mismos elementos estructurales:

1). Elementos personales - Acreedor y Deudor.

2). Relación Jurídica.

3). Objeto.

Al señalar que poseen ambos los mismos elementos estructurales para su formación, considero importante mencionar criterios para diferenciar de las obligaciones Civiles y Mercantiles.

Atendiendo a la actividad comercial de uno o ambos contratantes, para tal efecto es necesario mencionar que no todos los actos que se realizan son de comercio en el mundo mercantil, de tal forma que para distinguirlo, será entonces necesario de acuerdo al marco legal en que se encuentra reglamentada la obligación, ya sea por normas civiles o mercantiles.

Al respecto el Maestro ERNESTO GUTIERREZ Y GONZALEZ, expresa "que el Derecho Mercantil y el civil tiene sin lugar a duda una estrecha relación, al grado que por algún tiempo se pensó en la imposibilidad de distinguir las obligaciones civiles de las mercantiles. Esta similitud entre ambos derechos es innegable, y además el civil ha ejercido una clara influencia sobre el mercantil, aunque éste a su vez también ha influido en el desarrollo de aquél. De esta similitud y del avance notable

del Derecho mercantil, así como del anquilosamiento actual del Derecho civil. No obstante las serias dificultades que se presentan, estimo que sí es posible distinguir las obligaciones civiles de las mercantiles; así, si se parte de la caracterización del acto de comercio, se puede afirmar que son obligaciones mercantiles las que derivan de un acto de comercio, y civiles las que derivan de un acto civil. Pero decir lo anterior no significa haber resuelto el problema sino que para eso, resulta necesario saber qué es el acto de comercio. La esencia entonces del acto de comercio es la "intermediación" o "interposición" en cambio, lo cual autoriza a afirmar que acto de comercio es todo aquel de intermediación en el cambio. Ese es precisamente un acto generador de obligaciones mercantiles. Y Así por medio de un criterio teleológico, se encuetra la nota distintiva entre las obligaciones civiles y las mercantiles, que ya no obstan su igual estructura, no podrán confundirse" (66).

Por lo consiguiente, el acto que dá origen al consentimiento, para la formacion del acuerdo de voluntades, ya sea una actividad comercial o civil, para este caso concreto, me permito transcribir el concepto, "se Denomina acto de comercio, a la expresión de la voluntad humana susceptible de producir efectos jurídicos dentro del ámbito de la realidad reservada a la regulación de la legislación comercial" (67).

Manifiesto al respecto, que la diferencia de las obligaciones Civiles y Mercantiles se determinan de acuerdo a las normas que se estipulan, sin embargo no todos los preceptos de la Legislacion mercantil son precisas, como es el caso del Artículo 75 del Codigo de Comercio, establece que todo acto de comercio tiene como propósito la especulación mercantil, pero al observar la ambiguedad de hablar de especulación, ésta no dá pautas para diferenciar una obligación civil o mercantil, en virtud que el mismo en su última parte, señala en caso de duda del concepto de naturaleza comercial del acto, será fijada por árbitro judicial.

El Artículo 2 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, indica "Las Fianzas y los Contratos que en relación

(66) GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO
DERECHO DE LAS OBLIGACIONES
5ª Edic. Edit. Cajica, S.A.
Puebla, Méx. 1981, Pág. 52, 53.

(67) DE PINA RAFAEL.
DICCIONARIO DE DERECHO.
8ª Edic. Edit.Porrúa,SA.
México, 1979, Pág. 49.

con ellas otorguen o celebren las instituciones de fianzas, serán mercantiles para todas las partes que intervengan, ya sea como beneficiarias, solicitantes, fiadas, contrafiadoras u obligadas solidarias, excepción hechos de la garantía hipotecaria" (68).

En conclusión, debe diferenciarse entre uno del otro, por la finalidad de la Obligación, relativo al contexto legal que fundamente el Contrato, regulándose por normas de derecho Civil o Mercantil, de tal manera me permito indicar las siguientes afirmaciones que realiza el Licenciado Ernesto Gutiérrez y Gonzalez:

" Las Obligaciones Civiles, son las que se generan por una relación entre personas, que deben regirse conforme a su conducta y será civil la obligación derivada de una declaración unilateral de voluntad surgida de una gestión de negocios" (69).

Civil, el que regula las relaciones privadas de los ciudadanos entre sí" (70).

Como se deriva de los párrafos precedentes, reitero que las obligaciones civiles y mercantiles se determinan por la naturaleza del acto jurídico que se efectúa en la voluntad de los contratantes, nuestra Legislación Mexicana, los distingue con la formulación de las relaciones contractuales, como es el caso del Contrato de Arrendamiento, que el Código Civil en vigor para el Distrito Federal, exige realizarlo por escrito debiendo contener las siguientes estipulaciones:

Nombre de arrendador y arrendatario, ubicación del inmueble y descripción detallada del mismo, monto de la renta,

(68) LEGISLACION MERCANTIL Y LEYES CONEXAS
TOMO I. 2ª Edición,Ed.Andrade, S.A.
México, 1989, Pág. 807.

(69) GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO
DERECHO DE LAS OBLIGACIONES
5ªEdición, Edit. Cajica, S.A.
Puebla, Pue. México.
Página 50

(70) DICCIONARIO ENCICLOPEDICO PLANETA
3ºTomo, 2ª Edic. Edit.Planeta S.A.
México, 1985, Pág. 1443.

garantía correspondiente, mencion expresa del destino habitacional del inmueble arrendado, término del contrato, obligaciones que se contraigan adicionalmente, el arrendador deberá registrar el contrato ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal, una vez fenecido el término forzoso, el arrendatario tendrá derecho a que se le prorrogue hasta por dos años, con aumento de renta equivalente al ochenta y cinco por ciento sobre el incremento del Salario Mínimo General en Vigor y tiene el derecho a que se le prefiera para un nuevo arrendamiento de otro interesado, así como gozar del derecho del tanto en caso de que el arrendador desee vender el inmueble arrendado.

Obviamente el acto jurídico objeto de este trabajo, compete totalmente a obligaciones civiles, consecuentemente para el supuesto de contienda entre los contratantes conciliarán sus intereses a la jurisdicción y amparo del Derecho Civil.

Por otra parte, considero pertinente mencionar que la Legislación Mercantil, también exige la forma en que deben realizarse las relaciones contractuales, su formalización deberá ser previamente autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y el documento deberá ser inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para que tenga eficacia jurídica, en el supuesto de ser necesaria de una contienda judicial para conciliar sus diferencias, los efectos jurídicos procedentes serán indudablemente del Derecho Mercantil.

La Comisión Nacional Bancaria, se encuentra facultada para fungir como árbitro para el caso de contienda entre los contratantes y con el objeto de fundamentar las expresiones anteriores, el Artículo 76 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito establece " La documentación que utilicen las organizaciones auxiliares del Crédito relacionada con la solicitud y contratación de sus operaciones, solo podrá ponerse en uso cuando los modelos correspondientes hayan sido previamente aprobados por la Comisión Nacional Bancaria, tanto respecto de su contenido, cuanto de los requisitos tipográficos para considerar fácilmente legibles los caracteres empleados" (71).

El Segundo Párrafo de la Fracción IX del Artículo 103 del mismo ordenamiento contempla, "La Comisión Nacional

(71) LEGISLACION MERCANTIL Y LEYES CONEXAS
TOMO I.2ª Edición, Edit.Andrade, S.A.
México, 1989, Pág. 652-22.

Bancaria, tendrá además de lo previsto en este Título, todas las facultades que en materia arbitral le confiere la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito" (72).

Por lo consiguiente paso a puntualizar la siguiente:

II. 2. 2. MERCANTIL

"Las Obligaciones Mercantiles, son las que se generan por una relación entre personas que deben regir su conducta conforme a lo dispuesto en las leyes mercantiles o aquellas que intrínsicamente considera la ley como mercantiles o comerciales sin importar la persona que las realiza. Se puede afirmar que son obligaciones mercantiles las que deriven de un acto de comercio y civiles las que derivan de un acto civil" (73).

"Mercantil, conjunto de normas jurídicas que regulan las actividades mercantiles". (74)

Es elocuente la fundamentacion en que estriba cada una de las obligaciones expuestas. Al respecto se observa la diferencia del acto jurídico denominado:

ARRENDAMIENTO FINANCIERO. Es el contrato en virtud del cual la arrendadora financiera se obliga adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal a plazo forzoso a una persona física o moral, obligándose ésta ha pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según

(72) LEGISLACION MERCANTIL Y LEYES CONEXAS
TOMO I.2ª Edición, Edit.Andrade. S.A.
México, 1989, Pag. 652-40.

(73) GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO
DERECHO DE LAS OBLIGACIONES
5ª Edición, Edit. Cajica, S.A.
Puebla, Pue. México. Pag 50

(74) DICCIONARIO ENCICLOPEDICO PLANETA
7ºTomo,Edic.2º. Edit.Planeta, SA.
México, 1985, Pág. 3224.

se convenga una cantidad de dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones" (75).

Las opciones indicadas, se refiere al término del arrendamiento, el arrendatario puede adquirir los bienes arrendados a un precio simbólico; que se le vuelvan a rentar con un importe de renta menor al inicial; o bien que el arrendatario esté de acuerdo a enajenar a una tercera persona, en este caso interviene en la utilidad de la venta.

La denominación de este Contrato, ha generado críticas y debates, se debe a que la Doctrina como la Legislación comparada no siempre han aceptado el término empleado, las leyes como los autores se encuentran optimistas de encontrar un vocablo más adecuado a este nuevo contrato, que si bien tiene algo en común con el arrendamiento, dista de ser un negocio jurídico de esta naturaleza, por lo que es empleado exclusivamente para actos comerciales, ya que el "Creciente desarrollo de esta clase de contratos sólo se han tomado en cuenta los aspectos fiscales o financieros, prescindiéndose de la real estructura jurídica de tales acto. A ello se debe que sólo los contadores, los fiscalistas y los banqueros hayan sido llamados a opinar sobre la posibilidad o conveniencia de este sistema" (76) .

La expresión Arrendamiento Financiero, quizás no resulta la mas idónea, toda vez que puede inducir a confusión con otros contratos que nuestra legislación tiene nominados, empero cabe puntualizar al respecto que el mencionado acto jurídico, se encuentra determinado más que por el derecho común, por la Legislación Mercantil, en virtud a que su clasificación y características se proyectan para actividades meramente mercantiles, por lo que paso a señalar la siguiente:

(75) DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO
INST. INVEST. JURID. DE LA UNAM.
Editorial Porrúa, S.A. de C.V.
México, D.F. 1987, Pág. 223.

(76) SANCHEZ MEDAL RAMON
DE LOS CONTRATOS CIVILES
11ª Edic. Edit. Porrúa, SA.
Mexico, 1991, Pág. 223.

II. 2. 3. C L A S I F I C A C I O N

I . TIPICO. En virtud de que se encuentra regulado a partir de Diciembre de 1981, y se establecen derechos y obligaciones de las partes, el contenido del negocio que era anteriormente Atípico, ya que se realizaba dentro de la autonomía de la voluntad y la libertad contractual.

II . NOMINADO. Se le ha establecido un nombre cierto y determinado, "ARRENDAMIENTO FINANCIERO".

III. BILATERAL. Toda vez que en la relacion contractual intervienen la Arrendadora Financiera, el Arrendatario Financiero, como suministrador o proveedor del bien.

IV . CONSENSUAL. Porque se perfecciona por la voluntad de las partes, sin la necesidad de que el Arrendatario Financiero pague el precio o la Arrendadora Financiera entregue el bien objeto del negocio.

V . FORMAL. Para el Derecho Mexicano, el Arrendamiento Financiero debe celebrarse por escrito y ratificarse ante Notario Público, Corredor Público Titulado, o cualquier otro Fedatario.

VI . CONMUTATIVO. Debido a que las prestaciones son ciertas y susceptibles de apreciación inmediata, acorde al artículo 1838 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, que establece "El Contrato Oneroso, es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato" (77).

VII. ONEROSO. Porque en él se estipulan provechos y gravámenes para ambas partes, como se desprende en lo dispuesto por el Artículo 1837 del Código Civil en vigor para el Distrito Federal, "Es Contrato Oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos" (78).

Si bien su costo es muy alto en relación a otros

(77) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
58 Edición,Ed.Porrúa,SA.
México, 1990, Pág. 189.

(78) IDEM. Pág. 331.

créditos su precio es compensado con otros beneficios, como la financiacion del 100% del valor del bien, el mantenimiento de la capacidad aparente de endeudamiento del arrendatario financiero y ventajas fiscales que ofrece el contrato, toda vez que al recibir los bienes en arrendamiento, tanto los "particulares como las empresas se benefician gradualmente en atención a que las rentas que pagan a la compañía arrendadora solo deducibles para el pago del impuesto sobre la renta y para el pago de participación sobre utilidades a sus trabajadores, permitiéndoles a la vez una depreciación acelerada, en virtud de que si esos bienes fueran comprados abiertamente aunque en abonos, formarían parte de los activos fijos de esos particulares o empresas, solo podrían tener su lenta depreciación" (79).

VIII. TRACTO SUCESIVO. Por tratarse de un contrato cuya ejecución solo es posible el transcurso de cierto tiempo.

IX . TRANSLATIVO DE USO Y GOCE. El Arrendamiento Financiero, adquiere el uso y goce del bien, a cambio de un precio y eventualmente la propiedad del bien, por lo que también sería translativo de propiedad, esto es eventual y el primero es esencial.

X . DE ADHESION. En virtud de que sus cláusulas son redactadas unilateralmente por la Arrendadora Financiera, sin que el Arrendatario para su aceptación pueda discutir su contenido, debe hacerlo de acuerdo con el Artículo 76 de la ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, que expresa "La documentación que utilicen las organizaciones auxiliares de Crédito relacionada con la solicitud y contratación de sus operaciones, solo podrá ponerse en uso cuando los modelos correspondientes hayan sido previamente aprobados por la Comisión Nacional Bancaria, tanto respecto de su contenido, cuanto de los requisitos tipográficos para considerar facilmente legibles los caracteres empleados" (80).

(79) SANCHEZ MEDAL RAMON
DE LOS CONTRATOS CIVILES
11ª Edic. Edit. Porrúa, SA.
México, 1991, Pag. 223.

(80) LEGISLACION MERCANTIL Y
LEYES CONEXAS, TOMO I.
2ª Edición,Ed.Andrade,SA.
México,1982, Pg.652-22.

C A R A C T E R I S T I C A S

A). La Arrendadora Financiera debe adquirir los bienes objeto del contrato, de acuerdo con las especificaciones del proveedor indicados por el Arrendatario.

B). La Concesión temporal del uso o goce de la cosa objeto del contrato.

C). El precio del Contrato, debe ser una cantidad de dinero determinado o determinable que cubra el valor de adquisición del bien, el beneficio o utilidad de la arrendadora por la inversión, las comisiones, fletes, gastos, impuestos y demás accesorios, que debe pagarse a fracciones periodicas según se convenga en el contrato.

D). La Asunción de los riesgos, es a cargo del Arrendatario Financiero, así como de los vicios de la cosa y gastos de conservación y mantenimiento.

E). La Arrendataria Financiera, puede optar al finalizar el contrato, por la compra, prórroga o venta a un tercero.

F). Registro, las partes pueden solicitar que se inscriba en el Registro Público de Comercio, sin perjuicio de hacerlo en otros permitidos por la Ley, en virtud de que el Arrendador Financiero, solicite judicialmente se ponga en posesión de los bienes objeto del contrato por incumplimiento del Arrendatario y para que el Juez lo decrete, debe entre otros requisitos acompañar el Contrato debidamente registrado, como lo dispone el artículo 33 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

G) Plazo Forzoso, El uso o goce del bien debe ser de carácter temporal y a plazo forzoso, ello se debe a la necesidad de salvaguardar la vigencia del contrato y justificar en todo caso, el derecho de la arrendadora a exigir al usuario la totalidad de los pagos, aún cuando el bien materia del contrato sea inservible, durante el periodo inicial es irrevocable en el cual ninguna de las partes puede rescindirlo, razón por la cual abarca gran parte de la vida económica del bien y se calcula de tal manera que las cuotas de ese período sean iguales al costo del bien dado en arrendamiento financiero más un beneficio.

A N T E C E D E N T E S

Esta Figura Jurídica ya aparecían en los anteriores Códigos de "1870 y 1884, en los Artículos 2989 y 2858 respectivamente, contemplaban "Si la venta fuere hecha al fiado, podrá el vendedor exigir el precio con sus intereses en caso de mora; más no podrá pedir la rescisión del contrato"; pero el Legislador rehusaba al vendedor la acción rescisoria en contra del comprador incumplido" (81), las prácticas comerciales se origina en Norteamerica a finales de la Segunda Guerra Mundial, en 1945 la United States Shoes Manchinery Corporation, al alquilar sus máquinas a los comerciantes de Zapatos, la Corporación quedaba como propietaria y el arrendatario podía adquirir nuevos equipos suscribiendo un nuevo contrato si el material era anticuado o el primer contrato había finalizado; "lo cierto es que la doctrina está de acuerdo en considerar como cuna de origen los Estados Unidos de Norteamérica en 1952, como padre el Señor BOOTHE, Director de una fábrica de productos alimenticios en California, quien al tener que servir un gran pedido de alimentos a la Marina, concibió la feliz idea de alquilar los equipos necesarios para producir tales servicios (Productos), basado tal vez en dos ideas fundamentales:

1). La primordial importancia en utlizar el bien sobre la propiedad y el autofinanciamiento del mismo a travéz de utilización productiva calculando adecuadamente la renta.

2). O bien por carecer de recursos suficientes para adquirir en compraventa" (82).

Esta reciente figura jurídica, atraviesa el Atlántico, para arribar en la Gran Bretaña, los primeros fueron fabricantes de Máquinas Electrónicas para tratamiento de la información, en 1960 alcanzaba la cifra de dos mil millones de francos en contratos de arrendamiento financiero.

En 1962 en Francia, se creó Locafrance por un grupo de Bancos y Aseguradoras, que para en el año de 1969

(81) SANCHEZ MEDAL RAMON
DE LOS CONTRATOS CIVILES
11ª Edic. Edit. Porrúa, SA.
México, 1991, Pág. 223.

(82) LEON TOVAR SOYLAN H.
EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.
INST.INVEST.JURID.DE LA UNAM.
México, 1989, Pág. 19.

alcanzaba la cifra de dos mil millones de francos en contratos de arrendamiento financiero.

En 1962 en Italia, se comenzó a practicar con filiales de Empresas Estadounidenses, como son entre otras la América Industrial Leasing.

En Bélgica, se creó Locabel en el año de 1963, en este mismo año en Roma, se fundó Locatrice Italiana, S. P. A. y en España también se creo la Compañía denominada Alequinsa.

M E X I C O

En nuestro país, es adoptado a mediados del año de 1960, en virtud de que el Arrendamiento Financiero, empezó a practicarse conforme a los usos y necesidades comerciales, toda vez que empezaron a constituirse sociedades mercantiles con este objetivo, la primera fue Interamericana de Arrendamiento, S. A. y su posterior denominación fue Arrendadora Banpais, S. A., Arrendadora Cremi, S. A., etc. obviamente que el surgimiento de este nuevo fenómeno económico político, no existía disposición legal alguna, que hiciera referencia del Arrendamiento Financiero, sino a partir del 30 de Abril de 1966, la Dirección General del Impuesto Sobre la Renta, emitió el Criterio Número 13, para regular esta corriente económica, que en breve tiempo había tomado una trascendencia vertiginosa. para el desarrollo comercial en nuestra Nación. Sin embargo nuestra Legislación común hasta la fecha no los contempla con las características que presenta este nuevo instrumento jurídico, si bien es cierto que asemejan algunos preceptos establecidos en el capítulo de modalidades del Contrato de Compraventa, también resulta que no cumplen con lo necesario para regularla.

De tal manera "Para el año de 1979, el monto de la inversión total en los Contratos de Arrendamiento Financiero, ha sido estimado como sigue: 1978, con seis mil cuatrocientos ochenta millones y en 1979, de diez mil trescientos ochenta y dos millones" (83).

(83) LEON TOVAR SOYLAN H.
EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.
INST.INVEST.JURID.DE LA UNAM.
México, 1989, Pág. 19.

Dicha disposición se emitió en virtud de que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, recibió reiteradas solicitudes que se habían presentado, para el efecto de que autorizara un porcentaje mayor para la depreciación de bienes objeto del Arrendamiento Financiero, tales como maquinaria, vehículos, etc., que habían sido con el transcurrir el plazo forzoso opción de compra, los bienes no sufrían depreciación alguna durante el plazo pactado en el contrato, razón por el cual los Arrendatarios Financieros solicitaban a dicha Dependencia modificara el criterio señalado para el efecto de que tomara en cuenta la depreciación de los bienes objeto de la relación contractual.

De acuerdo con las solicitudes indicadas, en Septiembre 23 de 1969, confirmado el 30 de Julio de 1970, se dejó sin efecto el criterio anterior, aduciendo que era contrario al sistema de depreciación ya que efectivamente afectaba el control de la misma, para que el Arrendatario Financiero deduciera las rentas pagadas y el Arrendador solo la depreciación del bien, hecho que se contemplaba en el Artículo 21 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la cual al transcurrir el plazo forzoso el Arrendatario puede adquirir los bienes sujetos en arrendamiento mediante pago de un precio simbólico, estableciendo un régimen fiscal sumamente favorable.

No obstante lo anterior y habida cuenta de la importancia del sector industrial en el Desarrollo económico del País, la necesidad de mantener al día la planta Industrial, el dar vigencia y financiamiento a las Empresas para su crecimiento y competitividad, enfrentar las innovaciones tecnológicas, la innegable realidad de que el Arrendamiento Financiero, había cobrado importancia en la práctica, al grado de que la mayoría de las Instituciones de Crédito controla una Sociedad que efectuaba este tipo de contratos, con fecha 19 de noviembre de 1974, se reformó la Ley del Impuesto Sobre la Renta, para plasmar el tratamiento fiscal aplicable a estas operaciones, en el que se autoriza la depreciación acelerada de los bienes objeto del contrato.

El concepto de Arrendamiento Financiero, se introduce por vez primera en nuestro derecho mediante adición de la Fracción IV del Artículo 15 del Código Fiscal de la Federación, Publicado en el Diario Oficial del 31 de Diciembre de 1981, de acuerdo con este ordenamiento, "Es el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles durante un plazo forzoso igual o superior al mínimo para deducir la inversión o por un plazo menor siempre que se permita a quien

reciba el bien, al término del plazo ejercer cualquiera de las siguientes opciones:

A). Adquirir la propiedad del bien, mediante el pago de una cantidad determinada e inferior al valor del mercado del bien en el momento de ejercer la opción;

B). Prorrogar el contrato por un plazo cierto durante el cual el monto de los pagos sea inferior al del plazo inicial;

C). Obtener parte del precio por la enajenación del bien a un tercero; que la contraprestación sea equivalente o superior al valor del bien en el momento de otorgar su uso o goce, que se establezca una tasa de interés aplicable para determinar los pagos y que el contrato se celebre por escrito." (84).

Considero que la fecha descrita, es en verdad histórica para el Arrendamiento Financiero, en virtud de que por un lado, se ajusta al régimen fiscal de la Institución de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en sus artículos 48, 49 y 50, en los cuales establece "que en caso de variación en el tipo de interés durante el primer año de vigencia del contrato, se tomará en cuenta la tasa promedio de ese año para determinar el porcentaje considerado como monto original de la inversión sujeto a depreciación y por otra parte se reformó la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, con el objeto de incorporar como Organizaciones Auxiliares de Crédito a las Arrendadoras Financieras y reglamentar el contrato de Arrendamiento Financiero" (85), a partir de entonces la mencionada figura deja de ser un Contrato Atípico, para sumarse a la lista de los Típicos y Nominados del derecho Mexicano.

Concerniente a la derogación del ordenamiento señalado, el Arrendamiento Financiero, se encuentra regulado en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

(84) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO.
CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION
35 Edic. Edit.Porrúa, S.A.,
México,1982. Página 129.

(85) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION
De fecha 14 de Enero de 1985.

CARACTER MERCANTIL

Como se deriva de los puntos expuestos, el objeto del Contrato de Arrendamiento Financiero, su funcionamiento es destinado a los bienes Industriales, Comerciales o de Servicios, de tal forma que resulta sencillo concluir que es un Contrato Mercantil, porque se encuentra regulado por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, la Arrendadora Financiera debe ser una Sociedad Anónima, dedicada exclusivamente a actos de comercio, el Arrendatario dadas las características del contrato puede aunque no necesariamente ser un comerciante, ya que el propósito de la Arrendadora Financiera es de carácter netamente lucrativo.

SEMEJANZAS Y DIFERENCIAS CON EL ARRENDAMIENTO Y LA COMPRAVENTA

En el derecho común, se dice que existe 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.

De lo anterior resulta que la característica esencial del arrendamiento, del COMODATO y del Arrendamiento Financiero, que es la concesión del uso o goce temporal de una cosa.

Por lo que me permito exponer algunas semejanzas y diferencias del Arrendamiento Financiero, con el Contrato de Arrendamiento regido por la Legislación común y con la Compra Venta.

En el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, lo esencial es proporcionar el uso o goce de la cosa a cambio de un precio, lo que significa que el Arrendador asume diversas obligaciones con el objeto de asegurar dicho uso o goce y la primera es la entrega de la cosa, aunque no se haya pactado expresamente, que el Arrendador está obligado a entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en buen estado para el uso convenido, si no hubo convenio expreso para aquel al que por su naturaleza estuviere destinada, así como también determina que el arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada.

El arrendatario, tiene derecho del tanto, en el caso de que el arrendador desee vender el inmueble arrendado y para tal efecto debe de notificársele indubitablemente con quince días de anticipación, quien debe contestar de la misma forma manifestando su voluntad al respecto.

En cambio en el ARRENDAMIENTO FINANCIERO, el pago del precio es una obligación que nace para el Arrendatario Financiero, desde el momento en que se firma la relación contractual el cual debe ser por escrito y subsiste con independencia de la entrega o posibilidad del uso de la cosa, en virtud de que la Arrendadora Financiera adquiere los bienes a instancias y selección del Arrendatario Financiero, de manera que por lo general cuando el contrato se formaliza, la arrendadora financiera aún no es propietaria del bien del cual habrá de conceder su uso o goce.

El Arrendatario Financiero, tiene opción de comprar el bien objeto del contrato, en la prorroga del mismo por un precio inferior al inicial, o bien en participar en la utilidad si adquiere una tercera persona. En fin, el único común denominador entre el Arrendamiento y Arrendamiento Financiero, estriba realmente por la concesión del uso o goce de los bienes contra el correspectivo precio, pero con características distintas, en la forma de pago, el arrendamiento puede pagarse en dinero o en especie y en el arrendamiento financiero unicamente en dinero.

COMPRAVENTA

El Derecho Común determina, existe Compraventa, cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez, se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero, por regla general la venta es perfecta y obligatoria para las partes, cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho. Puede pactarse válidamente que el vendedor, se reserve la propiedad hasta que su precio haya sido cubierto, supuesto en el cual mientras no se transfiera la propiedad al comprador, si éste la recibe es considerado como arrendatario o comodatario de la misma.

En el ARRENDAMIENTO FINANCIERO, la Arrendadora Financiera se obliga a conceder el uso o goce de un bien y ni siquiera, de manera accidental se obliga a transferir la propiedad, ya que si el arrendatario financiero opta por dicha

compraventa al celebrar el contrato, éste es el obligado a adquirirla y no la arrendadora financiera, la cual unicamente se obliga a respetar la opción de su contraparte.

El Arrendamiento Financiero, es un instrumento jurídico de financiamiento, cuyas técnicas y contenido lo diferencian del Arrendamiento y de la Compraventa. Contratos de los cuales debe distinguirse en definitiva y claramente, pues a pesar de la complejidad de su contenido, es un Contrato unitario, en sentido opuesto al mixto, si bien se concede el uso o goce de un bien y la facililidad de optar la compra, dichas características no pueden aislarse ya que constituyen etapas y elementos necesarios de un proceso contractual más amplio, de un acto jurídico único y no la suma de varios contratos.

Tal magnitud, podemos decir que se trata de un nuevo instituto que pone en juego, desde sus comienzos una nueva técnica financiera, sin tener demasiado en cuenta los principios jurídicos que ella comprende y ha ido más allá de los viejos moldes jurídicos.

Finalmente en nuestro derecho Mexicano, en la exposición de motivos a las reformas a la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares de diciembre de 1981, "admite que se trata de un tipo de intermediación financiera que realiza la Arrendadora cuando concede el uso o goce del bien en concepto de Arrendamiento Financiero; que es un instrumento complementario del crédito, una operación sui generis que en la actualidad se ajusta cabalmente a las necesidades de determinados productores de bienes y servicios, que por su naturaleza, constituye una evolución a las formas tradicionales de financiamiento, operan en los mercados financieros, en donde existen dos puntos importantes: se trata de un nuevo contrato, por un lado es una operación de crédito mejor aún de financiamiento por el otro" (86).

(86) DECRETO DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1981
Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de Enero de 1981

II. 2. 4. ARRENDAMIENTO ADMINISTRATIVO

El Arrendamiento Administrativo, se refiere cuando dos o más órganos de la entidad Federativa, celebran Contrato de Arrendamiento, sobre bienes que pertenecen al Patrimonio de la Federación, Estados o Municipios, siempre y cuando los fines sean de Interés Público y carezcan de fines lucrativos, que dependan indirecta o directamente del Poder Ejecutivo Federal. Los cuales cuentan con elementos personales, patrimoniales y estructura jurídica.

La Administración Pública Federal se clasifica en:

A). Federal.

B). Estatal o Local.

C). Municipal.

La Administración Pública Local o Estatal y Municipal, cuentan con patrimonio propio que administran en la forma que más satisfaga sus intereses o necesidades, en el caso particular de los Contratos de Arrendamiento que celebra cada Estado y Municipio, se rigen por las Leyes y Reglamentos propios.

Cabe señalar que el Arrendamiento Administrativo no solo recae sobre bienes que sean propiedad de la Federacion, Estados o Municipios, sino de particulares, siempre y cuando sean necesarios para el funcionamiento de la Administracion Federal, por Ejemplo los sismos ocaecidos el 19 y 20 de Septiembre de 1985, con dicho fenómeno los Inmuebles propiedad de la Federacion algunos fueron totalmente destruidos y otros sufrieron daños estructurales por lo que no fue posible ocuparlos para cumplir con las funciones destinadas, consecuentemente la Administración Pública, tuvo la necesidad de adquirir en Arrendamiento a particulares, con el objeto de continuar desempeñando diversas actividades públicas, que no tienen fin lucrativo, debido a que le es expresamente prohibido por su Ley Orgánica el tomar en arrendamiento cualquier bien mueble o inmueble para lucrarse, de tal forma que las adquirió para continuar impartiendo Justicia, en virtud de que no podían suspender sus labores por el acontecimiento sísmico ocurrido, en el cumplimiento de sus funciones.

El Artículo 2411 del Código Civil en vigor, establece "**Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las**

disposiciones de este título" (87).

"Contrato Administativo, es el Contrato que celebra la Administación Pública con los particulares, con el objeto directo de satisfacer un interés general cuya gestación y ejecución se rigen por procedimientos de derecho Público" (88).

"Acuerdo de voluntades celebrado por una parte la Administración Pública y por la otra personas privadas o públicas con la finalidad de crear modificar o extinguir una situación jurídica de interés general o en particular, relacionada con los servicios públicos, que unen a las partes en una relación de estricto Derecho Público sobre las bases de un régimen exhorbitante del Estado" (89).

De conformidad a la Ley General de Bienes Nacionales, existen dos tipos de Bienes Propiedad de la Federación:

1). Dominio Público.

2). Dominio Privado.

El primero se refiere a los de uso común, son destinados al servicio público o alguna actividad equiparable al fin público.

Respecto al segundo, se destinan al servicio de las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal, Estados y Municipios, los de esta naturaleza son susceptibles a enajenación a particulares, dando lugar a la propiedad privada.

(87) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL
59 Edic. Edit.Porrúa, S.A.,
México,1991. Página 417.

(88) DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO
INST. DE INVEST. JURID. UNAM.
Edit.Porrúa,S.A. México,1987.
Páginas 693 y 694.

(89) SERRA ROJAS ANDRES
DERECHO ADMINISTRATIVO
Editorial Porrúa, S.A.
México,1976, Pág. 449.

En el caso específico de Arrendamiento, correspondiente a Inmuebles propiedad de la Federación clasificados como de Dominio Privado, señala las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal, solo podrán dar en arrendamiento o donación en favor de Asociaciones o Instituciones que realicen actividades de interés social y que no persigan fines de lucro, los cuales son regidos por el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, ya sea que la Administración intervenga en su carácter de Arrendadora o Arrendataria.

El Arrendamiento de estos Inmuebles se registra bajo el Folio Real del Inmueble, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad Federal, de acuerdo al Reglamento de la misma Dependencia.

En cuanto al Arrendamiento de Bienes Muebles, éste se encuentra regulado por la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos Almacenes de la Administración Pública Federal y para el caso de que la Administración tenga la necesidad de tomar en arrendamiento determinados bienes, siempre que demuestren que no es posible o conveniente su adquisición y que la renta no exceda de los importes máximos que autorice la Secretaría de Comercio. Señala al contratar los arrendamientos se sujetarán a la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público Federal y a los Presupuestos Anuales de Egresos de la Federación del Distrito Federal, o al Plan Nacional de Desarrollo, Programas Sectoriales, Planes Anuales de las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal, a Estrategias Previstas por Estados y Municipios.

Los Arrendamientos se llevan a cabo por medio de convocatorias Públicas y los arrendadores deben garantizar con responsabilidad, seriedad el cumplimiento de los Contratos. En el supuesto de suscitarse algún litigio a este respecto, en la Administración Pública Federal no pueden dictar medidas de apremio, ni embargar bienes, conforme a lo dispuesto en el Artículo 4 del Código Federal de Procedimientos Civiles. "Las Instituciones, Servicios y Dependencias de la Administración Pública de la Federación y las Entidades Federativas tendrán, dentro del procedimiento Judicial, en cualquiera forma en que intervengan, la misma situación que otra parte cualquiera. Pero nunca podrá dictarse, en su contra mandamiento de ejecución ni providencia de embargo, y estarán exentos de prestar las garantías que la Ley exija las partes" (90).

(90) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
Editorial Pac.S.A.
México,1986, Pág. 97.

Con relación a la Administración Paraestatal, éste se sujeta a las Leyes Orgánicas que crearon esas Dependencias y todo lo anteriormente descrito en cuanto no vayan en contra de su Ley Orgánica, o cualquier otra Circular interna.

II. 3. TIPOS DE ARRENDAMIENTO

II. 3. 1. ARRENDAMIENTO DE FINCAS RUSTICAS

Estos arrendamientos emanan de la Constitución de 1917, en la cual el Legislador impone a los propietarios de predios rústicos que no los cultiven, la obligación de darlos en arrendamiento o en aparcerías, para evitar que por vanidad, negligencia o mala fé dejen improductivas las fincas y con esto desnaturalicen la propiedad, al desconocer el fin social para el cual fue creado.

Congruentemente con esta declaración cuya inspiración se encuentra precisamente en el artículo 27 de nuestra carta fundamental, se estableció en diferentes Capítulos del Código Civil, la necesidad de que la propiedad se haga productiva, en el artículo 830 del Código indicado, señala "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las Leyes" (91), lógicamente el Legislador no define directamente a la propiedad, se concreta a señalar las facultades o atributos del propietario, gozar y disponer de la cosa con las limitaciones y modalidades que marca la Ley, contiene en forma implícita los tres elementos que el derecho Romano atribuye a la propiedad usar la cosa, aprovechar sus frutos y disponer de ella.

Este señalamiento, impone la obligación a los propietarios de fincas rústicas a producirlo o usarlo en forma que las leyes o reglamentos lo permitan, en virtud de que la propiedad privada en México, no es un derecho absoluto, sino relativo, no es un derecho natural anterior al Estado, sino que proviene de la nación, sin embargo esta protegido por la Constitución contra actos arbitrarios de autoridades, en este caso la modalidad se refiere a propietarios de fincas rústicas, pueden ocuparlo por ellos o por terceros, mediante arrendamiento o aparcería, al respecto el Artículo 2453 del Código Civil, dispone "El propietario de un predio rústico debe cultivarlo, sin perjuicio de dejarlo descansar el tiempo que sea necesario para que no se agote su fertilidad. Si no lo cultiva, tiene obligación de dar en arrendamiento o en aparcería, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Tierras ociosas" (92). Abrogado.

(91) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
Edit.Porrúa,S.A. México 1990,
Página 193.

(92) IDEM. Pág. 428

Con relación a los párrafos precedentes y por la naturaleza de estos arrendamientos, no son usuales en centros urbanos ya que estos tratan de fincas o parcelas, de manera que el objeto es de tierras fertiles cultivables, y se utiliza en el campo por campesinos o propietarios de fincas objeto de siembra.

Nuestra Legislación Civil, tiene expresamente regulado el Contrato o convenio de Apartcería, bajo las modalidades de contrato de Aparcería rural agrícola y aparcería rural de ganado, en los Artículos 2739, 2740, 2741, 2752 que establecen "La aparcería rural comprende la aparcería agrícola y la de ganados; El contrato de aparcería deberá otorgarse por escrito, formándose dos ejemplares, uno para cada contratante; Tiene lugar la aparcería agrícola cuando una persona da a otra un predio rústico para que lo cultive, a fin de repartirse los frutos en la forma que convengan, o a falta de convenio, conforme a las costrumbres del lugar , en el concepto de que al aparcero nunca podrá corresponderle por sólo su trabajo menos del cuarenta por ciento de la cosecha; Tiene lugar la aparcería de ganados cuando una persona da a otra cierto número de animales a fin de que los cuide y alimente, con el objeto de repartirse los frutos en la proporción que convengan" (93).

La doctrina ha observado, que el predio rústico objeto de la aparcería sólo existe como tal si es cultivable y que responde mejor al espíritu del precepto la expresión tierras laborales que la de predio rustico.

"La aparcería agrícola, es un contrato en cuya virtud una persona concede a otra el uso de un predio rústico para que lo cultive con la finalidad de repartirse los frutos de acuerdo a una determinada proporción, que no será menos de cuarenta por ciento de la cosecha".

La Aparcería de ganado, tiene lugar cuando una persona da a otra cierto número de animales a fin de que los cuide y los alimente a cambio de repartirse los frutos en la proporción que se convenga, son objeto de repartición, las diversas especies de ganados y son susceptibles sus pieles,

(93) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
Edit.Porrúa,S.A. México 1990,
Página 193.

lanas, leche y crías" (94).

El tratadista Rafael Rojina Villegas, expone que es un contrato principal, bilateral, oneroso, formal y de tracto sucesivo; y se le aplican las reglas generales de la contratación, respecto del consentimiento o a las consecuencias de observar la forma escrita que prevee el Código Civil.

La obligación principal del propietario del predio rústico, corresponde mencionar la de conceder el uso y goce del predio objeto de contrato; no estorbar ni embarazar dicho uso y disfrute; conservar el predio en las condiciones normales para el cultivo o explotación, realizar reparaciones necesarias; responder de dàños y perjuicios a favor del aparcero en los supuestos vicios ocultos anteriores al contrato; permitirle construir su casa habitación dentro del predio si se hubiere pactado, así como aprovecharse del agua, del pasto o de la leña para atender sus necesidades y de sus animales que emplee en el cultivo del predio; respetar el derecho del tanto al concluir el contrato si el predio se va a dar nuevamente en aparcería.

Obligaciones del Aparcero, conservar el predio en el estado que lo recibe sin alterar su forma ni la substancia; usarlo y servirse del mismo únicamente para cumplir los fines del contrato; poner en conocimiento del dueño los daños causados que necesite reparaciones, así como de los intentos de usurpación o daños que hayan sido efectuados por terceras personas; devolver el predio al término del contrato.

Consecuentemente, se crea un plazo para estos arrendamientos, principalmente porque se considera que su uso es esencialmente distinto a las fincas urbanas, el destino o uso en que pensó el Legislador precisamente es agrícola y en ellos los ciclos de siembra y recolección no se miden por meses, sino por años, así el plazo legal ayuda al arrendatario en la administración de sus recursos.

La Legislación común, determina el Contrato de Arrendamiento de predios rústicos cuya renta pasare de cinco mil pesos anuales, se otorgará en Escritura Pública, cabe acentuar al respecto es posible que el contrato de arrendamiento podía ser

(94) DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO
INST.DE INV.JUR. DE LA U.N.A.M.
TOMO 1, Edit.Porrúa, S.A.
México, 1991, Pág. 173.

consensual o formal dependiendo del monto de la renta, sin embargo hoy en día, todos deben ser formales pues cinco mil pesos anuales es una suma exigua, ya que no existe hoy esa posibilidad, en los términos del Artículo 2407 del Código Civil en vigor, "**Si el predio es rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública**" (95). Es tiempo que el legislador revisara montos y aplicara un criterio más adecuado al espiral inflacionario que vive el país. Podría dejar sentado que se trata de un contrato formal sin importar la cuantía de la renta y solo variara el criterio de Escritura Pública o privada dependiendo del precio de la renta.

Respecto a la forma de pago el artículo 2454 del Código Civil en vigor para el Distrito Federal, estipula "**La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por semestres vencidos**" (96), el precepto en comento determina el plazo legal que son semestres vencidos, período con el cual el arrendatario alcanza a recolectar la cosecha.

Nuestra Legislación actual prevee si el arrendatario perdiera más de la mitad de los frutos por casos fortuitos extraordinarios, no impredecibles al momento de contratar, le otorga el derecho de solicitar una reducción de la renta en forma proporcional conforme a la pérdida sufrida, pero no se tiene este derecho si la pérdida proviene por esterilidad o pérdida de frutos provenientes de casos fortuitos ordinarios, del cual se observa el Legislador establece conciencia de proteger al obrero y campesino, en general hacia las personas economicas débiles.

Así mismo el arrendatario se encuentra protegido, ya al fenecer el contrato dará permiso al nuevo arrendatario o dueño del predio para que puedan preparar la tierra para sembrar. Pero en la porción que el arrendatario no la esté utilizando en ese último año, según las costumbres del lugar y la naturaleza de la siembra ya que se ajustan a los periódos y necesidades que señale.

Con el fin de reiterar el párrafo anterior, el

(95) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
Edit.Porrúa,S.A. México 1990
Página 416.

(96) IDEM. Página 428.

artículo 2458 y 2762 del Código Civil en vigor, establece que "Terminado el arrendamiento, tendrá a su vez el arrendatario saliente, derecho para usar las tierras, edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato; Si el propietario no exige su parte dentro de los sesenta días después de fenecido el tiempo del contrato, se entenderá prorrogado éste por un año" (97), estableciéndose un factor de equilibrio entre arrendador, arrendatario propietario y aparcero de fincas rústicas.

Por último, el artículo 2478 del ordenamiento citado, estipula "Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano y con un año si es rústico" (98). En el primer caso, el plazo concedido al arrendatario de dos meses anticipados, lo considero razonable, toda vez que el aprovechamiento del inmueble arrendado se obtiene por el solo uso, en tanto las fincas rústicas generalmente rinde su utilidad por ciclos anuales, períodos normales de aprovechamiento en la cosecha o en cría de ganado.

(97) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
Edit.Porrúa,S.A. México 1990
Página 429.

(98) IDEM. Página 432.

II. 3. 2. LOCALES COMERCIALES E INDUSTRIALES

Nuestra legislación común, contempla también Arrendamientos de inmuebles destinados para Locales Comerciales e Industrias, debido al desarrollo económico de nuestro país, que se realizan Contratos de Arrendamiento similares al de casa habitación, con modalidades mínimas y ésto se refiere particularmente al destino del arrendamiento, en el cual expresamente se estipula que el inmueble arrendado se destinará exclusivamente para local comercial o industria, toda vez que se encuentran afectados de pago de impuestos fiscales, porque su finalidad de los participantes es lucrativa, principalmente la del arrendatario.

El Segundo Párrafo del artículo 2398 del Código Civil, establece "El arrendamiento no puede exceder de quince años para las fincas destinadas al Comercio y veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria" (99).

El Artículo 490 del Código de Procedimientos Civiles, establece "...Se le prevenga que dentro de treinta días si la finca sirve para habitación, o dentro de cuarenta días si sirve para giro mercantil o industria.., proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa...." (100).

Al contrario de los destinados para casa habitación, mismos que no generan impuestos fiscales, en virtud de que el legislador lo tiene considerado como el lugar donde se vive, reposa, alimenta, disfruta de él y su familia como núcleo principal de la sociedad, por lo que se tutela como ente extrapatrimonial.

En los arrendamientos comerciales o industriales, los arrendatarios gozan la preferencia en caso de nuevo arrendamiento o del derecho del tanto en el supuesto de que el arrendador desee vender el inmueble arrendado, siempre que el arrendamiento haya durado más de cinco años, se encuentre al corriente en el pago de rentas y haya hecho mejoras de

(99) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.
Edit.Porrúa, S.A. México 1990.
Página 415.

(100) CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.
Edit.Castillo Ruiz Editores,S.A.
México 1987, Pág. 127.

importancia en la finca, deberá ejercitar este derecho una vez que se le haya notificado indubitablemente o por Notario Público, dentro del término de tres días si la cosa fuere mueble y dentro de quince días si se trata de inmueble.

Sin embargo en el arrendamiento para casa habitación, para gozar la preferencia en caso de nuevo arrendamiento basta ser inquilino y para ejercitar el derecho del tanto en caso que el arrendador desee vender el inmueble arrendado, no se le exige tiempo alguno que haya permanecido como inquilino, simplemente se encuentre al corriente en el pago de rentas, para tal efecto se le dá un plazo de quince días en forma indubitable para hacerlo valer, si no lo hace, el arrendador puede vendérselo a una tercera persona, si el propietario omitiera proporcionar este derecho al inquilino en forma indubitable e hiciera la venta a una tercera persona, la compraventa estaría afectada de nulidad absoluta.

En caso de incremento, los arrendamientos destinados para comercio o industria, el Código de la Materia no tiene estipulado el porcentaje que debe incrementarse, ni tampoco tiene regulado alguna prórroga que pudiera gozar el arrendatario, después de fenecido el término forzoso, sino lo pactan a voluntad y de su libre albedrío de los contratantes.

En cambio los destinados para casa habitación, deben ser por un año forzoso para ambas partes, con derecho a que se le prorrogue hasta por dos años más después de haber concluido el término forzoso, con un incremento que no podrá ser mayor del ochenta y cinco por ciento sobre los aumentos que haya sufrido el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, en igual forma este porcentaje será vigente en caso de nuevo contrato de acuerdo con las reformas realizadas con fecha siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, que se elevaron a la categoría de orden Público e Interés Social.

Como se observa de los contratos destinados a comercio o industria, no fue tal situación, en virtud de que están regulados por leyes supletorias, no de Orden Público e Interés Social.

Posiblemente y como quedó contemplado a inicios de este tema, el Legislador no tuteló a estos contratos de arrendamientos por la finalidad lucrativa con que se realizan, en virtud de las personas físicas o morales que los formalizan, cuentan con capacidad económica suficiente para responder a las necesidades en el desarrollo del país, al preocuparse en cambio

unicamente en los arrendamientos destinados para casa habitación, puesto que a quienes los ocupan son personas de bajos recursos económicos, en virtud que el objeto de las Reformas es proteger a la clase trabajadora, que son los más afectados con los fenómenos inflacionarios y la inestabilidad económica que vive nuestro país.

Cabe señalar, que los participantes en los Contratos de Arrendamientos destinados para locales comerciales e industrias, generalmente los realizan por más tiempo que los destinados para casa habitación, toda vez que los arrendatarios tienen la necesidad de realizar instalaciones especiales, acorde al objeto del giro comercial, tiempo con el cual proyectan las utilidades que pudieran tener y así amortizar el precio del arrendamiento por el plazo forzoso que se pacta.

Por otra parte, generalmente los arrendadores exigen anticipos del importe de las rentas, conducta con la cual tienen la necesidad de Inscribirlos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, para que los arrendatarios se encuentren protegidos de la posesión del Inmueble, requisito que surte efectos legales contra terceros, situación que no se presenta con los formalizados para casa habitación.

II. 3. 3. CASA HABITACION

Los Contratos de Arrendamientos destinados para casa habitación, es uno de los actos jurídicos de mayor trascendencia en nuestros días en el Distrito Federal, en virtud de que fue objeto principal de las Reformas efectuadas en el Capítulo Cuarto del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, Publicado en el Diario Oficial de la Federación el siete de Febrero de mil novecientos ochenta y cinco, con el cual se derogaron y adicionaron preceptos en materia de arrendamiento, iniciando con el Artículo 2448 "Las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consencuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta" (101).

Considero pertinente definir la mayor trascendencia e importancia que tiene el "Orden Público e Interés Social", en virtud que toda ley es de Orden Público, porque todas ellas tienen como fin principal el mantenimiento de la paz con justicia que persigue el derecho, por lo que me permito realizar la observación que el legislador protege en forma completa las relaciones contractuales, al grado de establecer que esas disposiciones son irrenunciables, toda vez que es la situación y estado de legalidad normal en que las autoridades ejercen sus atribuciones propias y los ciudadanos las respetan y obedecen sin protestar.

ORDEN PUBLICO. "Se refiere al conjunto de instituciones jurídicas que distinguen el derecho de una comunidad; principios, normas e instituciones que no pueden ser alteradas ni por la voluntad de los individuos, puesto que no se encuentra bajo el imperio de la autonomía de la voluntad, ni por la aplicación de derecho extranjero" (102). El Orden Público constituye las ideas fundamentales sobre las cuales reposa la constitución social, justamente las que se encuentran implicadas en la expresión de Orden Público como conjunto de ideales sociales políticos, morales, económicos y religiosos que el derecho tiene el deber conservar.

(100) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL
59ª Edic. Edit. Porrúa,SA.
México 1991, Pág. 423

(102) DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO
INT.INV.JUR.UNAM.Edic.Porrúa,SA.
México. 1991, Pág. 2279

Las leyes de Orden Público no se refieren necesariamente al Derecho Público como opuesto al derecho privado, ya que existen leyes de Orden Público que regulan instituciones del derecho privado las cuales son instituciones sociales, independientemente de su significado. De tal manera que el Orden Público a que se refiere el Legislador en la Reforma que se analiza, funciona como un límite mediante el cual restringe la facultad de los individuos sobre la realización de ciertos actos o se impide que ciertos actos jurídicos válidos tengan efectos dentro de un Orden Jurídico específico, como es el caso del Contrato de Arrendamiento para casa habitación, pues a partir de las reformas, la regulación jurídica de los mismos interesa más al Estado que a los particulares, razón por la cual crea la Institución en comento, como un mecanismo a través del cual el Estado impide que ciertos actos de particulares afecten los intereses fundamentales de la sociedad.

INTERES SOCIAL. "Es el conjunto de pretensiones relacionadas con las necesidades colectivas de los miembros de una comunidad, protegidas mediante la intervención directa y permanente del Estado" (103). Con el cual el Estado logra sus pretensiones y aspiraciones, tendientes a satisfacer las necesidades específicas de los individuos y grupos sociales o intereses públicos, mediante la tutelación o protección otorgada al interés público, puesto que éste tiene mayor alcance jurídico que la tutela concedida a los intereses privados, toda vez que en éstas el Estado se limita a crear las condiciones propicias para que los particulares satisfagan sus pretensiones mediante su propio esfuerzo.

Su objetivo fue responder con las diversas opiniones y necesidades de los Sectores de nuestro sistema Político Mexicano, específicamente a Obreros y campesinos, generado por la Reforma del Artículo Cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el año de mil novecientos ochenta y tres, razón por la cual el Legislador no podía desatender por más tiempo estas voces que llegaron desde distintos ámbitos y procedió a reformar una serie de normas para dar un paso adelante a la solución del ancestral problema entre el derecho de propiedad y de vivienda digna y decorosa.

En dichas reformas, se manifiesta la intensión del

(103) DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO
INST.DE INVEST. JURID. UNAM.
4ª Edic. Edit. Porrúa, S.A.
México 1991, Pág. 1779

Legislador de establecer una relación más justa entre arrendador y arrendatario, a través de la conducción de la voluntad contractual, de tal manera que fuese más equitativos los derechos y obligaciones de los participantes en la relación contractual, en virtud de que se trata de normas de Orden Público e Interés Social, en esta materia la autonomia de la voluntad se encuentra limitada por las disposiciones que el propio comprende.

Es elocuente, el propósito del Legislador de dar protección al arrendatario, quien puede ser obligado a renunciar de sus derechos por la imperiosa necesidad de obtener una vivienda para si y su familia, para el supuesto de esta situación, la contravención de estas normas no invalidan el Contrato, simplemente los pactos contarios, se tienen por no puestos; el documento que sirva de instrumento para la adquisición de la vivienda, deberá reunir las condiciones minimas de higiene y salubridad, esta condición debe de cumplirse para estar en estado de habitabilidad, en virtud de ser necesaria no solo para los bienes del inquilino sino también para su salud física y mental.

También se establecieron plazos específicos para los arrendamientos destinados para fincas urbanas, la duración de los Contratos como mínimo será por un año forzoso para arrendador arrendatario, mismo que será prorrogable a voluntad del inquilino hasta por dos años más y como máximo no podrá ser mayor de diez años, la diferencia estriba que antes de las reformas unicamente podría ser prorrogado por un año más con un diez por ciento de incremento de la renta, en los términos de los Articulos 2448 C y Segundo párrafo del 2398 "La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas; El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitacion,..." (104).

El precio de la renta será fijada en moneda nacional y al término forzoso de la relación contractual para el caso de prórroga del Contrato o bien la novación, se incrementará el precio de la renta, hasta el ochenta

(104) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL
59ª Edic. Edit. Porrúa,SA.
México 1991, Pág. 415 y 424.

y cinco por ciento sobre el aumento del Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal.

El Contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, en la cual se estipulará el nombre del arrendador y arrendatario, ubicación del inmueble, descripción precisa de la localidad arrendada, monto de la renta, destino del arrendamiento, término del Contrato, todas y cada una de las obligaciones adicionales contraídas por los participantes de la relación contractual, la falta de esta formalidad será imputable al arrendador y una copia tendrá que proporcionarse al arrendatario. El arrendador tiene la obligación de registar el mencionado Contrato ante la Autoridad competente del Departamento del Distrito Federal y proporcionará una copia debidamente requisitada al arrendatario, quien se le faculta de inscribirlo ante dicha Autoridad, para el supuesto que el Arrendador omitiera tal obligación, el inquilino puede requerirle judicialmente su inscripción y la entrega de la copia, así como deberán transcribirse en dicho documento integramente las disposiciones del Capítulo Reformado de Orden Público e Interés social, con el objeto de que el arrendatario tenga una información de los beneficios.

Antes de las reformas, la Legislación de la materia establecía en el Artículo 2406, "El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales" (105), debido al índice inflacionario que se presenta, no cabe esa posibilidad, por lo consiguiente la relación contractual debe ser formal, tal y como se estableció en el Artículo 2448 F "Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador..." (106), del cual se considera el primer Artículo transcrito, derogado tácitamente porque contraviene la reforma o porque fueron incorporadas en la misma.

En la reforma de referencia, dispone expresamente, que los arrendatarios tendrán derecho en igualdad de condiciones se les prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento si se encuentra al corriente en el pago de rentas, así también tendrá derecho del tanto en caso que el propietario desee vender la

(105) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL
59ª Edic. Edit. Porrúa,SA.
México 1991, Pág. 416.

(106) IDEM. Pág. 424.

finca arrendada, el primer concepto modifica la finalidad del precepto anterior. debido a que antes de la reforma, el arrendatario debería cumplir un plazo de cinco años para tener este derecho, sin embargo el precepto en vigor señala, como único requisito; ser inquilino, estar al corriente en el pago de rentas para que se le prefiera en igualdad de condiciones a otro interesado para el caso de nuevo arrendamiento.

El segundo concepto, se desprende que el Legislador tiene interés que los arrendatarios tengan opción de comprar las habitaciones que ocupan, para tal efecto deben avisarles la venta en forma indubitable precisándoles precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa a fin de que dentro del término de quince días hábiles puedan manifestar a su vez en forma indubitable si desea o no hacer valer su derecho, también previene a los Notarios Públicos, cerciorarse que el propietario haya cumplido con el derecho del tanto que tiene el inquilino, antes de autorizar la Escrituración de algún inmueble, con apercibimientos severos de nulidad de la Escritura y suspensión del ejercicio temporal de sus funciones, por lo que debe considerarse derogado tácitamente el Artículo 2447 del ordenamiento invocado, por contravenir disposiciones de Orden Público e Interés Social.

Con el objeto de garantizar que el arrendador prefiera antes de terceros a los inquilinos para la compraventa, les otorga seis meses contados a partir de que tuvo conocimiento de la operación para que ejercite la acción correspondiente, sin perjuicio de las sanciones penales aplicables a los Notarios Públicos, por contravenir disposiciones de Orden Público e Interés Social, "se hacen acreedores de Suspenderles el cargo hasta por un año, si autorizan la escritura de compra-venta de un bien inmueble sin haberse cerciorado que el vendedor cumplió con las obligaciones que establecen los Artículos 2448 I y 2448 J del Código Civil" (107).

(107) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL, ART.126 FRACC.II,INCISO d), Edit. Porrúa,SA.Méx.1990 Pág.71

II. 4. 1. FENOMENOS NEGATIVOS AL ARRENDAMIENTO DESTINADOS PARA CASA HABITACION

Desde el punto de vista personal, los distintos factores que en nuestros días hacen más conflictivo el Arrendamiento de casa habitacion, se debe por los múltiples cambios registrados en la estructura de la distribución del ingreso, la pérdida del poder adquisitivo de nuestra moneda, la disminución del salario, la inmigración de personas de provincia a las grandes urbes, el incremento natural de población, el proceso inflacionario, todos estos fenómenos traen consigo una mayor demanda de viviendas en arrendamiento, consecuentemente esto agrava la oferta de vivienda para habitarlas en arrendamiento, por lo que ha venido ser un problema complejo de primer orden y de dificil solución.

Dicha problematica esta vinculada con el alto costo de las viviendas que se presentan en el Distrito Federal, debido a que los ingresos de la mayoria de los habitantes que las adquiere es bajo. Este encarecimiento desempeña un papel determinante e importante aunado al alto costo de la construcción, los elevados precios de los materiales y el costo elevado de los financiamientos bancarios, el proceso inflacionario y los gastos en tramites administrativos para estos fines.

Otro de los factores, estriba también en los precios de la tierra urbana, que normalmente está por encima del alza general, debido a que la demanda de propiedades, se concentra en las grandes ciudades y esto trae como consecuencia el encarecimiento y especulación de los tenedores de bienes raices, originada por la gran cantidad de personas que desean obtener propiedades para construir habitación en zonas urbanas y los tenedores las enajenan al mejor postor, motivo por el cual reduce la oferta de la tierra en donde las necesidades son mayores.

Por otra parte y partiendo de las especulaciones del suelo urbano, el más importante en la agudización del problema habitacional es el crecimiento exagerado demográfico registrado en el Distrito Federal y en los municipios conurbados del Estado de México.

Bajo este crecimiento acelarado de población se ha dado un mayor crecimiento urbano, en forma desequilibrada y anárquica que se refleja en una tendencia de expansión de la

mancha urbana de manera desproporcionada, se tiene la necesidad de afectaciones sobre terrenos ejidales y comunales en los alrededores del Distrito Federal.

Dicha expansión tiende a una mayor demanda de servicios publicos, tales como drenaje, alumbrado público, red de distribución de agua potable, vialidad, etcétera, hasta la fecha no se han resuelto satisfactoriamente, como consecuencia del crecimiento acelerado de la población las condiciones habitacionales se han turnado más graves.

Cabe señalar que el ritmo de aumento poblacional en el Distrito Federal ha sido de manera exagerada, "según el censo de población de 1980, arrojó una taza de crecimiento anual de 5.2 por ciento y acorde con al censo de 1990, arrojó una taza de crecimiento de 6.3 por ciento. (108), tomando en cuenta que un gran porcentaje se debe al aumento natural que se deriva por el índice de nacimientos, que se registran anualmente y por fenómenos inmigratorios consistentes en el cambio de origen que realizan algunos individuos al abandonar sus hogares para establecerse en grandes ciudades donde creen encontrar mejores condiciones de vida, económico, político, principalmente cultural.

La inmigración se presenta por diversas causas, por encuestas realizadas se suscitan por escases de fuentes de trabajo, falta de tenencia de la tierra, elemento necesario para subsistir, deficiencia de escuelas y los raquíticos servicios que proporciona el Estado en materia educativa, así como la falta de garantías en el campo, por mencionar algunas de las causas que propician la inmigración de los habitantes del campo hacia los centros urbanos, atraídos por el falso espejismo de las ciudades, en virtud de que la explosión demográfica de nuestro país se manifiesta con mayor intensidad en grandes urbes, en donde se observa un aumento poblacional desorbitada, creando la necesidad de aprovechar todos los espacios útiles para construir habitaciones, no siempre cómodas e higiénicas, en virtud de que los núcleos poblacionales de escasos recursos se ubican en la periferia edificando sus construciones con materiales de desecho formando así pequeñas comunidades que carecen de servicios públicos de los más indispensables, las cuales se identifican como ciudades perdidas o cinturones de miseria, en donde sus moradores viven en la mayor promiscuidad y sin disfrutar ninguna comodidad.

(108) INFORME NUM. L.D.1224/84 D.C.
COMISION ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO
DE INMUEBLES DEL PLENO DE LA CAMARA
DE DIPUTADOS DE LA LII LEGISLATURA.

Lo anterior, generalmente es originado por los habitantes de provincia, como se desprende del siguiente desplegado periodístico "FINCAN SUS HOGARES EN FALDAS DE LOS CERROS, TREMENDO DRAMA POR ESCASES DE VIVIENDAS, VIVEN EN CONSTANTE PELIGRO DE DERRUMBE. Con la esperanza de encontrar un espacio para fincar un hogar para su familia, miles de provincianos que llegan a la capital del país en busca de mejores horizontes se enfrentan al tremendo drama que representa la escases de vivienda, por lo que se ven obligados a refugiarse en las faldas de los cerros del Estado de México. Tal es el caso de los centenares de familias que habitan en la colonia Cerro Gordo, ubicada a un costado de la Vía Morelos y donde las humildes viviendas que fueron construidas ahí, corren el grave peligro de ser arrastradas y aplastadas por los numerosos derrumbes que se suscitan.

Tal drama de miseria en que vegetan estas personas se convierten en una verdadera pesadilla por la falta de agua, de energía eléctrica, y la dificultad para que los repartidores de gas puedan llegar a sus domicilios, debido a lo escarpado de las brechas que sirven como vía de acceso.

Asimismo, las grandes cantidades de basura y tierra que se generan en esas zonas provocan toda clase de enfermedades respiratorios y gastrointestinales y originan verdaderas epidemias entre la población, principalmente la infantil.

No obstante lo anterior, año con año va en aumento el número de habitantes de estos lugares marginados y que son considerados por el gobierno estatal como inhabitables, ya que ahí se corre el riesgo de perder la vida en cualquier momento, debido a los constantes desprendimientos de rocas con pesos que van de una a diez toneladas.

La Prensa entrevistó a vecinos del lugar, quienes señalaron que a pesar de los grandes riesgos que las acechan, están muy contentos, porque fue el único lugar donde pudieron fincar un hogar para su familia" (109)

De lo anterior, resulta necesario señalar la importancia que tiene la habitación, no como un simple lugar para vivir, sino que debe analizarse desde el punto de vista jurídico, como un lugar esencial para el desarrollo de la familia como núcleo de la sociedad, por lo consiguiente me permito determinar

(109) CORRO RAMOS ISIDRO
COPRESPONSAL PERIODICO LA PRENSA
de Junio 9 de 1990,
Págs. 5 y 34.

el concepto de Casa-habitación, con el objeto de ubicarla dentro del término jurídico para que se considere como tal y se le proporcione la verdadera importancia que debe darsele.

Casa-habitación, es el lugar donde se forma la familia, y donde se educa a los hijos, de tal manera que constituye una de las condiciones primordiales para la elevación de los núcleos de vida de los hombres".(110)

"Domicilio, como el lugar de residencia habitual por constituir el hogar y morada de la persona. El domicilio, es el lugar donde reside con propósito de establecerse en él, domicilio el lugar de residencia habitual de una persona, con el propósito de establecerse en él".(111)

Por lo antes descrito, se observa que la habitación es un medio necesario de vital importancia, no solo por el hecho de donde vivan las personas que vienen de provincia, sino porque las mismas lo hacen con el objeto de encontrar mejores formas de vida y para ello generan percepciones de impuestos con el cual el gobierno Federal incrementa sus ingresos para el desarrollo de nuestro país, en virtud que al prestar sus servicios en cualquier empresa, generan mano de obra, consecuentemente los ingresos que obtiene el Estado para el desarrollo de la sociedad en diversos aspectos, a pesar que las personas que inmigran ocacionalmente existe el empleo que tienen en mente desempeñarlo, desafortunadamente carecen de preparación técnica necesaria para el desarrollo de dicho trabajo, por lo que regularmente se ven marginados para desempeñar algun empleo para percibir cuando menos lo necesario para subsistir, pero lo que si bien es cierto es la necesidad de una habitación en el cual vivir, razones por las cuales tienen mayor demanda.

(110) DE LA CUEVA MARIO
EL NUEVO DERECHO MEXICANO
DEL TRABAJO, TOMO I.
Editorial Porrúa, S.A.
México, 1982, Pág.403.

(111) DE PINA VILLEGAS RAFAEL
COMPENDIO DE DERECHO CIVIL
INTROD. PERSONAS Y FAMILIA
Edit. Porrúa, S.A. México,
1987, Págs. 187 y 190.

II. 4. 2. REFORMA DE NUESTRA CARTA MAGNA RESPECTO A CASA HABITACION

El problema habitacional en materia de arrendamiento, ha sido complejo desde siempre, tan es así que los constituyentes de Querétaro de 1917, se preocuparon al respecto y trataron de prevenir tal situación, para tal efecto crearon preceptos de carácter constitucional para proteger a la clase obrera que es el más desprotegido, por lo que se ve imposibilitado en adquirir una habitación ya sea en arrendamiento o en propiedad y por tal motivo encomendó legalmente el grupo social que cuenta con los recursos suficientes para dar solución a la problemática habitacional, del cual se les obligó a los Empresarios, Industriales, etc., a edificar Inmuebles en arrendamiento cercanos a las fuentes de trabajo para que se otorgaran a los trabajadores que estuvieran a su servicio, como una prestacion más que debería proporcionar a los Trabajadores, contemplados legalmente de carácter constitucional, tal como se estableció en la Fracción XII y XIII del Artculo 123 de la Constitucion Política de los Estados Unidos Mexicanos, "En toda negociación agrícola, Industrial, minera, o cualquier otra clase de trabajo, los patrones estarán obligados a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, por las que podrán cobrar rentas que no excederán del medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas, igualmente deberán establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad. Si las negociaciones estuvieren situadas dentro de las poblaciones, y ocuparen un número de trabajadores mayor de cien, tendrán las obligaciones mencionadas.

Además en estos mismos centros de trabajo cuando su población exceda de doscientos habitantes, deba reservarse un espacio de terreno que no será menor de cinco mil metros cuadrados, para el establecimiento de mercados públicos, instalación de edificios destinados a los servicios municipales y centros recreativos. Queda prohibido en todo centro de trabajo el establecimiento de expendios de bebidas embriagantes y de casas de juego de azar".(112)

Es notoria la característica de nuestra Ley Fundamental, debido a que se incorporaron normas de contenido social, se establecieron bases precisas sobre los cuales se hacía justicia a la clase trabajadora, que había sido factor importante en el triunfo del movimiento social.

(112) CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Publicaciones Ferrera, México,1942,Pág.25 y 26.

"Nacía toda una concepción social del derecho constitucional, misma que aflorara en la primera postguerra y con mejor vigor en la segunda, la Constitución no solo estructuró políticamente a la nación, si no que aseguró al individuo un mínimo decoroso de existencia. El Constitucionalismo se transformaba en social para enriquecerse, de aquí surge el constitucionalismo político social de nuestros días, así la revolución tiene el orgullo legítimo de mostrar al mundo que es la primera en consignar en su carta magna los sagrados derechos de los obreros". (113)

Es de sobra sabido que el movimiento social, principió en el año de 1910, con la rebelión de Madero en contra del Presidente Porfirio Díaz, quien había estado en el poder por treinta años. Dicho movimiento perseguía fundamentalmente el principio de no reelección y terminar con la larga permanencia del citado presidente, durante esta lucha civil se fueron expidiendo decretos de carácter social, especialmente para garantizar ciertos derechos a los obreros y campesinos los que estaban luchando no solo para cambiar las estructuras políticas y en contra de los gobernantes, sino primordialmente para asegurarse un mejor nivel de vida, en virtud de que "La nueva Constitución no tiene su fundamento de válidez en su antecesora, ya que se creó sin seguir el procedimiento que aquella indicaba para su reforma, sino en la serie de hechos ocurridos entre 1910 a 1916, los cuales originaron que se creara una nueva Constitución que fue aceptada por amplios sectores de la sociedad mexicana". (114)

Es evidente que nuestra Carta Magna, tuvo como fuente mediata el movimiento social de 1910, toda vez que fue causa de la creación de manera singular de nuestra estructura política social. Por otra parte, se advierte que el constituyente no impuso a los patrones la obligación de que se proporcionaran las viviendas en propiedad o a título gratuito, sino en arrendamiento y no solo era el beneficio a favor de los trabajadores, si no que enfocado a que las empresas tuvieran mejor resultado en las actividades para el desarrollo favorable de sus operaciones, porque de esta forma se construiría viviendas en Zonas desahabitadas, y los trabajadores se establecieran al

(113) INTRODUCCION AL DERECHO MEXICANO
TOMO I. INST.INVEST.JURID.UNAM.
Dir.Gral.de Publicaciones,
México, 1981, Pgs.116 y 117.

(114) INTRODUCCION DEL ESTUDIO DE DERECHO
TOMO I. INST.INVEST.JURID.UNAM.
Dir.Gral.de Publicaciones
México, 1981, Pgs.116 y 117.

lado de la fuente de trabajo o cerca de ellas, como consecuencia del crecimiento urbano era más armónico a las necesidades que fueran siendo para el desarrollo del país. Con el cual se previno una mejor estructura de distribución del ingreso de nuestro país, en virtud que los patrones los obligaba a establecer enfermerías y demás servicios necesarios, así como dejar espacios para establecer escuelas, mercados públicos e instalaciones de edificios destinados a los servicios municipales y centros recreativos, posiblemente con estas medidas se habría evitado la conglomeración de las grandes ciudades, por los campesinos y obreros, como es el Distrito Federal, porque hubieran tenido las mismas oportunidades en sus lugares de origen que en los centros urbanos.

Sin embargo el 9 de Febrero de 1972, fue reformada la Fracción XII del Apartado A del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que modificó tanto la naturaleza de las obligaciones patronales en materia de vivienda para los trabajadores, como los beneficios que se derivaban de tales obligaciones que eran a favor de los patrones.

La citada reforma quedó "Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, está obligada según lo determinen las leyes reglamentarias a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones de las empresas que hagan a un Fondo Nacional de Vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a estos créditos baratos y suficientes para que adquieran en propiedad tales habitaciones.

Se consideran de utilidad social la expedición de una Ley para la creación de un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal, de los Trabajadores y de los Patrones que administren los recursos del fondo Nacional de la Vivienda. Dicha Ley regirá las formas y procedimientos conforme a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad las habitaciones antes mencionadas...." (115)

Como se observa, se suprimió el Derecho de los trabajadores de proporcionarles habitación, condición ineludible

(115) CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Editorial Porrúa, S.A. México, 1978, Pág. 42.

para el buen funcionamiento de su desarrollo, ya no es obligación contractual, ni siquiera una prestacion por la energía de trabajo recibida, sino una condición de existencia de la empresa. Según el Maestro MARIO DE LA CUEVA, dicho acto jurídico lo califica como "**La mayor mentira Constitucional de nuestra historia, condonó graciosamente la obligación de las empresas e impuso al Pueblo la obligación de constituir un fondo en beneficio de los trabajadores**" (116), unicamente obligan a las empresas, aportar una suma de dinero al Fondo Nacional de la Vivienda; por encima de estas consideraciones, la realidad es que a los trabajadores fueron despojados de un derecho actual concreto, vivo y vigente, en contra de las empresas a las que prestan su servicio, en el futuro podrán solicitar los trabajadores se les entregue un cinco por ciento acumulado sobre los salarios que hubieren devengado en diez años, o que se les otorgue un crédito para adquirir una habitación, pero nunca más podrán exigir a la empresa ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, que les proporcione una habitación cómoda e higiénica.

Como consecuencia de la mencionada reforma, con fecha 24 de Febrero de 1972, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, una Ley con la cual creaba el Instituto del Fondo Nacional para los Trabajadores, en cuyo articulado se dá vida jurídica a un organismo de Servicio Social, con personalidad Jurídica y Patrimonio Propio, encargado de administrar los recursos del fondo, establecer y coordinar los sistemas de las bases necesarias para el adecuado cumplimiento de la obligación patronal de hacer aportaciones al fondo, que debe ser del cinco por ciento del monto del salario ordinario de sus trabajadores, a estas obligaciones se les dá el carácter fiscal con el propósito de asegurar los recursos del fondo y en virtud de que representan contribuciones destinadas a la realización de un servicio social, al INFONAVIT se le invistió como organismo fiscal autónomo, facultado para determinar en casos de cumplimiento el monto de las aportaciones o descuentos omitidos. Con la operación del Fondo Nacional facilita a los trabajadores la adquisición en propiedad de sus habitaciones y la integración de su patrimonio familiar para una evolución del Derecho Social mediante sistemas de solidaridad.

(116) DE LA CUEVA MARIO.
EL NUEVO DERECHO MEXICANO
DEL TRABAJO. Tomo I
Edit.Porrúa, S.A.
México,1982, Pág.402.

II. 3. 6. ORGANISMOS PUBLICOS DEDICADOS A LA CONSTRUCCION DE CASA HABITACION

El INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, con las aportaciones obrero patronales vino ser una de las Instituciones Públicas que mayor peso tiene en la Construcción de viviendas, se considera como un organismo tripartita, Administrado por el Gobierno Federal, Trabajadores y Empresarios, para coordinar el fondo de vivienda de los trabajadores de las empresas privadas, con un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para adquirir viviendas; "Mediante este instrumento, se estimaba construir cien mil viviendas anuales, empero este programa no ha cumplido con ese cometido, en virtud de que no ha registrado tal magnitud de producción, pues de las dos terceras partes de la década de los ochentas, solo se había logrado una producción anual promedio de 53.8 mil unidades de habitaciones".(117)

Como se desprende de los párrafos citados, el Gobierno Federal, omitió en otorgar inversiones para la construcción de viviendas en arrendamiento, debido a que la finalidad del organismo creado es la producción de viviendas en propiedad, de acuerdo a las demandas habitacionales en arrendamiento que existe actualmente es insuficiente, el Estado debería de crear programas de inversión para producir viviendas en arrendamiento, en virtud que muchos de los ciudadanos que recurren a centros urbanos carecen de requisitos suficientes para adquirir las producidas en propiedad, motivo por el cual las buscan en arrendamiento y dicho organismo no produce lo suficiente ni siquiera para las personas que reunen los requisitos exigidos.

El Licenciado Miguel García Colorado, comenta respecto al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, "Que no ha planteado una alternativa seria para resolver el problema del déficit habitacional, que la creación de dicho organismo, solo se convirtió en un demandante gigantesco de materiales de construcción por lo mismo provocó un incremento desmedido en los precios y que con la capacidad de producción de viviendas unicamente puede atender una pequeña proporción de los demandantes habitacionales, considera que el sistema de sorteo que tiene asignado no es el adecuado para la finalidad de un cometido, porque con ello a propiciado en el manejo de crédito y

(117) EL PLENO DE LA CAMARA DE DIPUTADOS. COMISION ESPECIAL SOBRE INMUEBLES DE ARRENDAMIENTO. LII LEGISLATURA. Informe de Septiembre de 1987.

en la asignación de viviendas aparezca la corrupción, el autoritarismo y la manipulación política. Así también como es negativo el proyecto que se tiene diseñado para la construcción de unidades habitacionales en virtud de que los departamentos son pequeños, para el tamaño común de la familia obrera que generalmente la integran de siete personas, espacios públicos estrechos, que provocan hacinamiento y que esto favorece al pandillerismo, drogadicción y como consecuencia desintegración familiar". (118)

La Segunda Institución Pública en importancia, es el FONDO DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO (FOVISSSTE), como de su denominación se deriva, produce unidades habitacionales exclusivamente para los Servidores Públicos. La LII Legislatura de la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, manifiesta que "a partir de 1982, esta Institución ha manejado recursos financieros que ascendieron en promedio de 14 mil millones de pesos, que los tiene destinados para la distribución el 71.8 por ciento se ha canalizado hacia el financiamiento de viviendas; 12.7 por ciento a la obtención de tierras para constituir su reserva territorial y 5.8 por ciento en gastos de administración" (119).

La acción de este organismo, pretende desde su creación, aliviar las necesidades habitacionales de los trabajadores al servicio del Estado en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, sin embargo, se considera que el ritmo de financiamiento de vivienda, solo ha beneficiado a menos del 5 por ciento de los derechohabientes.

El proceso de distribución de los créditos y viviendas consisten basicamente en asignar a los organismos aportantes una dotación disponible de acuerdo a la membresía de cada uno. Los créditos llegan a los trabajadores a través de la Federación de Sindicatos de trabajadores al Servicio del Estado, que a su vez las distribuye a sus afiliados quienes fijan las normas de selección, requisitos y prioridades que deben reunir los trabajadores.

(118) JUICIO,REVISTA ESPECIALIZADA NUM.2
Real Juárez Carro Edit.SA.DE CV.
México, 1989, Pág. 23.

(119) INFORME NUM. L.D.1224/84 D.C.
COMISION ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO
DE INMUEBLES DEL PLENO DE LA CAMARA
DE DIPUTADOS DE LA LII LEGISLATURA.

En igual forma, el Fondo para los Militares (FOVIMI), los recursos institucionales de ahorro forzoso para habitaciones son independientes del programa financiero del Banco de Mexico, quien canaliza fondos a la Banca de Desarrollo y Comercial para la promoción de viviendas de interés social.

LA COMISION DE DESARROLLO URBANO DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL (CODEUR)

Esta se creó en 1976, en sustitución del Fideicomiso de Interés Social para el Desarrollo de la Ciudad de México, (FIDEUREBE), y de la Dirección General de Habitaciones Populares del Departamento del Distrito Federal, ha producido un insignificante Número de viviendas en los años que tiene de operar en materia habitacional.

BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS, S. A. Y FONDO DE HABITACIONES POPULARES. (BANOBRAS)

Esta institución opera átravez del Fondo de Habitaciones Populares desde el año de 1949, ha ejecutado diversos programas de vivienda progresiva y de mejoramiento de la misma, ha financiado la construcción de conjuntos habiacionales de interés social.

Ultimamente su estructura organizativa se modificó para apoyar eficientemente la construcción, con este cambio se creó el Programa de Desarrollo Urbano y Viviendas Populares, entre sus principales fines destacan: apoyar la construcción, mejoramiento de viviendas y conjuntos habitacionales populares; financiar la construcción, adquisición de viviendas o conjuntos habitacionales populares, para que sean dados en arrendamiento; costear los programas de vivienda de sociedades cooperativas; otorgar créditos para la urbanización de fraccionamientos populares, así como financiar programas de regeneración urbana, entre otros.

Por Decreto Publicado en el Diario Oficial de la Federación del 5 de Diciembre de 1983, se constituyó un Fideicomiso para promover y realizar programas de vivienda y desarrollo urbano destinado a satisfacer las necesidades de la población de ingresos mínimos de la Ciudad de México. La finalidad de este Fideicomiso es la Promoción de programas de

construcción y mejoramiento de vivienda progresiva, dotación de infraestructura básica; supervisión de programas para su realización, asistencia tecnica y administrativa, asesorias y gestoría para los trámites relacionados con las obras en que intervenga el Fideicomiso; construcción de conjuntos habitacionales; otorgamiento de créditos para la adquisición de materiales de construcción o pago de mano de obra especializada, en los programas de mejoramiento de autoconstrucción, cuando se trata de vivienda progresiva, sustituta, provisional o transitoria. Así mismo celebra actos jurídicos y administrativos, constituyendo el regimen de propiedad en condominio en los bienes inmuebles que llegaren a integrar su patrimonio, para facilitar su venta o arrendamiento.

En el año de 1985, cambió su denominación a "Fideicomiso de Vivienda Desarrollo Social y urbano, entidad paraestatal sectorizada al Departamento del Distrito Federal, cuyas funciones son coordinar dentro del Sector del Departamento del Distrito Federal, la promoción y realización de programas de vivienda destinados a satisfacer las necesidades de la población de ingresos mínimos" (120), adquirir predios para construcción de unidades habitacionales, se encargó de todo lo concerniente a servicios públicos, con todos los trámites administrativos necesarios para tal situación, en el año de 1986, se creó un programa de Tiendas, en donde se venden Materiales para Construcción, con el objeto de apoyar la autoconstrucción de las personas que perciben menos del 2.5 del salario minimo general vigente en el Distrito Federal.

II. 4. 4. VIVIENDA PROMOVIDA POR EL SECTOR PRIVADO

En el Sector Privado están incluidas todas aquellas empresas, inmobiliarias y constructoras que conciben a la vivienda como inversión y medio lucro.

El Sector Privado construye distintos tipos de viviendas, destinadas básicamente para la reducida población de ingresos medios y altos, encaminada a la construcción de edificios de departamentos verticales y orizontales, comunmente llamados condominios y la promoción de fraccionamientos de lujo ofreciendo preferentemente viviendas familiares, en abmos casos

(120) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION
Mayo 14 de 1985

el precio de venta oscila entre cien a trescientos cincuenta millones de pesos, utilizando en los fraccionamientos superficies de terrenos no mayores a ciento cincuenta metros cuadrados, con precios de mercado sumamente elevados, respecto a la capacidad adquisitiva de la poblacion.

Los componentes fundamentales que intervienen en la formación del precio de vivienda privada representados por el costo del terreno, gastos de los intermediarios comerciales, la inversión en adecuar el terreno en los casos de fraccionamientos, el mejoramiento del suelo atravez del estado mediante la construcción de obras de infraestructura, como son vialidad, drenaje, agua potable, etcétera. La inversión en la construcción en maquinaria, materiales, mano de obra y administración, igualmente intervienen los costos de comercialización-publicidad, de vivienda construida, e intereses cobrados por el financiamiento bancario.

La encadenación de todos los elementos mencionados provoca el encarecimiento de la vivienda por encima de las alzas generales. En los últimos años la elevación del precio de la habitación, se ha acentuado por la baja actividad de la industria de la construcción, situación que afecta de manera negativa a la vivienda construida por el sector privado, ya que su ritmo de producción se reduce notoriamente provocando aumentos de precios, por la escases de vivienda construida.

El proceso inflacionario, también ha incidido en el aumento del precio através de los constantes incrementos en el costo de la construcción, fenómeno que juega un papel de mucha trascendencia en el encarecimiento de la vivienda, por lo que el Sector privado no produce con fines de arrendamiento, en virtud de que los incrementos que estipula la Ley de la Materia se encuentra por debajo de las tasas de inflación.

II. 4. 5. POLITICA FINANCIERA Y FISCAL EN RELACION CON LA VIVIENDA

Otro de los factores que ha originado la falta de producción de viviendas para arrendamiento en la Ciudad de México, fue la política fiscal observada, a partir de 1970 ya que se tomaron medidas que aumentaron la carga fiscal a los rentistas, que llevaron la imposición al capital invertido en

esos activos inmobiliarios a una tasa cercana al 80% muy por encima de la imposición promedio al capital en el resto de los sectores, lo que necesariamente produjo la contraccion de la inversión del sector privado.

A principios de la década de los años ochentas, las Autoridades Hacendarias modificaron la política fiscal en materia de arrendamiento, con el propósito de estimular la inversión en la construcción de inmuebles para este fin, el dato más preciso que se obtiene es el Artículo 89 de la Ley del Impuesto sobre la Renta que establece "Se consideran ingresos por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles, los siguiente: I. Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de inmuebles, en cualquier otra forma. Artículo 90 Las personas que obtengan ingresos por los conceptos a que se refiere este capítulo, podrán efectuar las siguientes deducciones: I. El impuesto predial correspondiente al año de calendario sobre dichos inmuebles, así como las contribuciones al año de calendario sobre dichos inmuebles, así como las contribuciones locales de planificación o de cooperación para obras públicas afecten a los mismo. II. Los gastos de mantenimiento que no impliquen adiciones o mejoras al bien de que se trate y por consumo de agua, siempre que no lo paguen quienes usen o gocen del inmueble. IV. Los salarios comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos, cuotas o contribuciones que conforme a la Ley les corresponda cubrir sobre dichos salarios. V. El importe de las primas de seguros que amparen los bienes respectivos. VI. las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras. Los contribuyentes podrán optar por deducir el 50% de los ingresos a que se refiere este Capítulo, en substitución de las deducciones a que este artículo se refiere" (121). Sin embargo la recesión y la caída de los salarios reales a partir de 1982, generó que grupos organizados de arrendatarios demanden medidas de protección, del cual la parte inversionista no están dispuestos a participar en el mercado inmobiliario.

Como se observa, el Gobierno Federal no toma en serio los estímulos fiscales que debe proporcionar al sector privado, para que se interesen edificar viviendas destinadas en arrendamiento, puesto que con mínimas deducciones en el mantenimiento y gastos de Administración, de los Inmuebles existentes, no hace atractivo a los inversionistas para construir más viviendas para arrendamiento; a pesar de tener pleno conocimiento que el sector privado con verdaderos estímulos fiscales se interesan de producir nuevas viviendas, como sucedió con el Presidente de la República del General Alvaro Obregón,

(121) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION
Diciemre 31 de 1979.

General Alvaro Obregon, "quien para afrontar el problema inquilinario, dictó una serie de medidas que lograron su feliz solución y que debieran hoy día servir de norma para resolver el problema similar que padece el Distrito Federal y un gran número de Estados de la República" (122).

Toda vez que mediante Decreto de fecha 9 de Junio de 1921, manifestó "Considerando que en los últimos dos años ha aumentado en más de un cien por ciento la población fija y flotante de la Ciudad de México y poblaciones del Distrito Federal, sin que hayan aumentado en la misma proporción las casas destinadas a habitación; considerando que esa anomalía ha traido como consecuencia el aumento en el precio de los alquileres, por la dificultad que hay para conseguir habitaciones; considerando que urge remediar ese mal social por medio de disposiciones administrativas que den facilidades a los propietarios de predios no edificados para que cuanto antes lleven a cabo la construción de nuevas fincas; considerando que correlativamente con lo anterior precisa aumentar la carga fiscal que reportan los predios sin edificar como medida de estímulo en pro del adelanto material del Distrito Federal." (123).

En dicho Decreto dispuso que "todos los propietarios de lotes ubicados en la Ciudad de México o en cualquiera de las Municipalidades del Distrito Federal, que construyan nuevas fincas dentro de sus propiedades, gozarán de una excensión total de contribuciones, predial, federal y las municipales de aguas pavimentos y atarjeas, salubridad y licencias para construcciones, desde que principie la construcción hata el 30 de junio de 1926" (124), en virtud de que los propietarios e inversionistas se habían hecho acreedores de estos atractivos beneficios, con el cual tendían a la solución del grave problema de los alquileres, que afectaba a la clase media y popular, desde esas fechas, mediante Decreto de fecha 9 de diciembre de 1921, se amplió el plazo para el inicio de nuevas construcciones que quisieran acogerse a las exensiones de impuestos concedidos en el Decreto anterior y aumentó el impuesto predial a los predios no edificados.

(122) SANCHEZ MEDAL RAMON
DE LOS CONTRATOS
11ª Edic. Edit.Porrúa,SA.
México, 1991, Pág. 271.

(123) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION
JULIO 18 DE 1991.

(124) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION
DICIEMBRE 30 DE 1921.

El Decreto descrito, fue materia de un reglamento administrativo de 5 de Septiembre de 1922, exigió que la nueva construccion gozara de la exensión y debía permanecer siempre el anuncio detallado de las condiciones de la misma a la vista de los inspectores e inquilinos.

Este hecho histórico de nuestro país, demunestra que la solución del problema inquilinario únicamente se logra multiplicando la construcción de viviendas, a base de estímulos fiscales y de créditos favorables a los gobernados, en cambio la imposición de cargas y de gravámenes a los arrendadores de casas-habitación solo produce la contracción de esa clase de contrucciones, como sucede actualmente, empero el Gobierno Federal no toma en cosideración tales situaciones para intentar solucionar el problema inquilinario.

II. 5. 1. CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO DEL DISTRITO FEDERAL

La vivienda en arrendamiento se ha convertido en uno de los más graves problemas que afecta el cuarenta y siete por ciento de la población citadina, ya que el incremento de las rentas no corresponde a la capacidad de pago de la mayoría.

"De acuerdo con los datos censales de 1970, la vivienda ocupada por inquilinos alcanzaba la cifra de siete punto seis por ciento unidades y las ocupadas por los propietarios el cuatro punto seis por ciento. Para mil novecientos ochenta, los arrendamientos se incrementaron a nueve por ciento y las habitadas por sus propietarios el ocho punto cuatro por ciento, en mil novecientos noventa, los inmuebles arrendados disminuyeron en uno a ocho por ciento y las habitadas por sus propietarios aumentó al diez punto nueve por ciento" (125).

Esto se debe, que la capacidad constructora del Sector Público y Privado, han omitido contemplar la edificación de viviendas destinadas para arrendamiento en sus programas de inversión.

El incremento de habitaciones en propiedad se

(125) INFORME NUM. L.D.1224/84 D.C.
COMISION ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO
DE INMUEBLES DEL PLENO DE LA CAMARA
DE DIPUTADOS DE LA LII LEGISLATURA.

explica, en parte por el impacto urbanístico, ejes viales, saturación de las calles por automóviles estacionados, zonas altamente contaminadas, consecuentemente los antigüos residentes deciden cambiar de domicilio, buscando instalarse en colonias menos contaminadas, congestionadas y deterioradas, por lo que ofrecen en venta sus anteriores viviendas.

Otro factor que explica el incremento de la vivienda en propiedad, es la actividad autoconstructora que se registra en la periferia de la ciudad y al mismo tiempo la necesidad económica de arrendar parte de la vivienda para resarcirse del deterioro del poder adquisitivo de los salarios de los autoconstructores.

La estructura de distribución del arrendamiento, muestra que los inmuebles que se destinan para este fín, fueron edificadas en los años cuarentas, cincuentas y sesentas, los cuales se localizan en las zonas de las Delegaciones Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo, Venustiano Carranza.

En forma por demás se distinguen los siguientes tipos de arrendamiento en la ciudad de México:

a). Arrendamiento Periférico.

b). Arrendamiento Central con renta congelada.

c). Arrendamiento ilegal.

Las viviendas que se ofrecen en las colonias populares e irregulares, se definen bajo la categoría de Arrendamiento Periférico, este tipo de habitaciones no es producido por el sector privado, sino por la población de ingresos medios y bajos que autoconstruyen su morada, por lo cual el arrendamiento periferico se ubica en el marco de los denominados asentamientos humanos irregulares o ilegales, en donde una primera fase la vivienda es habitada por sus propietarios, posteriormente dado sus bajos ingresos, es rentado parte del inmueble, por regla general.

Las viviendas en arrendamiento periférico comunmente no pasan de un cuarto sin servicios, pues se trata de habitaciones de baja calidad, autoconstruidas o semiconstruidas con materiales de todo tipo, que no cumplen con los requisitos mínimos, éstas viviendas se ubican principalmente en las delegaciones de Gustavo A. Madero, Iztapalapa, Alvaro Obregón y

en los Municipios de Natzahualcoyotl.

Mención especial merece la vivienda en arrendamiento de la zona céntrica, mejor conocida como vecindades, en esta categoría se encuentran en su mayoría que se mantienen, bajo el régimen de renta congelada y actualmente benefician a un dos por ciento de los inquilinos del Distrito Federal, quienes pagan rentas menores de los Trescientos pesos mensuales, en virtud de que ocuparon la localidad arrendada antes del Primero de Enero de 1949, las localidades que ocupan son de antigüa construcción sin mantenimiento. Hasta antes del sismo registrado, alcanzaba de tres a cinco por ciento, la disminución se debe al movimiento telúrico acaecido el 19 y 20 de Septiembre de 1985, por esta razón el Gobierno Federal, estableció un programa de reubicación a favor de estos inquilinos, debido a que las construcciones son antigüas, fueron afectadas por dicho fenómeno.

Finalmente, dentro del mercado inmobiliario, se encuentran viviendas financiadas por organismos Públicos entre otros están el INFONAVIT, FOVISSSTE, los cuales se encuentran en arrendamiento, a pesar de que las disposiciones legales prohibitivas en su reglamentación establece "Las viviendas no podrán ser objeto de cesión de derechos, enajenación, arrendamiento o trasmisión de posesión o cualquier otro derecho real sobre el inmueble, salvo cuando se otorgue la conformidad del INFONAVIT, dada por escrito o cuando se trate de sucesión, o bien cuando sea liquidado el crédito otorgado para la adquisición de viviendas" (126).

No obstante a las medidas instrumentadas por estos organismos, existen un número considerable de viviendas en renta, por este motivo se denominan viviendas en arrendamiento ilegal.

(126) LEY DE INFONAVIT
Edit.Herrero, Méx.1987.
Articulo 26,Pág. 19

II. 6. DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

II. 6. 1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

1º. El arrendador tiene como principal obligación, entregar la cosa objeto de uso o goce temporal, en buen estado para servir a lo convenido, con todos sus pertenencias.

2º. La entrega debe ser en el tiempo convenido, a falta de pacto expreso, tan pronto como sea requerido por el arrendatario, debiendo reunir las condiciones de higiene y salubridad, en caso contrario es responsable de daños y perjuicios que el inquilino sufra por esa causa.

La entrega es esencial en el arrendamiento, dado que por regla general la renta debe pagarse por el arrendatario desde el día en que recibe la cosa.

3º. El arrendador debe conservar la cosa en buen estado para servir, significa que tiene la obligación continua hasta el fin del arrendamiento. Sin embargo no está obligado a hacer reparaciones en dos casos, cuando se trata de reparaciones menores o locativas, causados por las personas que la usan y cuando expresamente se ha pactado eximirlo de la obligación de hacer toda clase de mejoras, en este caso las reparaciones quedará a cargo del arrendatario.

4º. El arrendador tiene la obligación de garantizar la cosa arrendada.

5º. Responder por los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada, sean ellos anteriores al contrato o que se hayan después del mismo, sin culpa del arrendatario.

6º. No estorbar de manera alguna durante el arrendamiento, a no ser por reparaciones urgentes, ni tampoco puede mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella.

II. 6. 2. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

1º. Pagar la renta en la forma y tiempo convenido, esta obligación es principal, porque se refiere la contraprestación fundamental por el uso de la cosa. Está obligado a pagar la renta desde el día que recibe el inmueble objeto del contrato.

2º. La renta debe pagarlo en los plazos convenidos, a falta de convenio por meses vencidos. La renta será pagada en el lugar convenido, a falta de convenio en la casa habitación o despacho del arrendador.

3º. Usar la cosa rentada precisamente para el destino convenido o en su caso conforme a su naturaleza.

4º. Conservar la cosa arrendada, nuestra Legislación común, expresamente contempla si el Arrendatario recibe la cosa con la descripción exacta de las partes que compone la cosa, debe devolverla al concluir el arrendamiento, tal y como la recibió, salvo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

La Ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción, la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario, de tal forma debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por quienes habitan el edificio.

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

5º. Poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparciones que exija la cosa arrendada, así como avisarle de toda usurpación o novedad dañosa que un tercero haya realizado o abiertamente prepare en relación a la cosa arrendada, si omite tal situación debe pagar al arrendador los daños y perjuicios por la inoportunidad.

6º. Permitir al arradador determinados actos en la cosa arrendada antes del término del arrendamiento, como

reparaciones cuando sean urgentes e indispensables de los cuales el propio arrendatario hubiera puesto en su conocimiento.

7º. Devolver la cosa arrendada, al concluir el arrendamiento, tal y como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. Generalmente para impedir que el arrendatario burle impunemente esta obligación, suele pactarse una pena convencional periódica que ha de pagar él en caso de mora en el cumpliento de esta obligación.

Cuando el arrendatario devuelve el arrendamiento antes del vencimiento del plazo, continúa obligado a seguir pagando la renta hasta fenecer, salvo rescisión o pacto en contrario.

II. 7. LEGISLACION COMPARADA

II. 7. 1. LEGISLACION FRANCESA

El Codigo Civil Napoleónico y el Español, son anteriores a nuestra Legislación, dichas Legislaciones fueron base de nuestro Código, que fue aprobado y promulgado en el mes de marzo de 1903, con el Contrato de Arrendamiento, objeto de este trabajo, ubicado en el Libro III, Título VIII.

Capitulo I . Disposiciones Generales.

Capitulo II . Del Arrendamiento de cosas.

Sección Primera. De las reglas comunes a los arrendamientos de cosas y bienes rurales.

Sección Segunda. De las reglas particulares de los arrendamiento urbanos .

Sección Tercera. De las reglas particulares de los arrendamiento rústicos.

Capitulo III. Del arrendamiento de Obra y de Industria Sección Primera. Del arrendamiento de los Domesticos y Obreros.

Sección Segunda. De los porteadores por tierra y por agua.

Sección Tercera. De las Obras por ajuste y a precio alzado.

Capitulo VI . De la aparceria de ganado.

Sección Primera. Disposiciones generales.

Sección Segunda. De la aparcería simple de ganado.

Sección Tercera. De la aparceria de ganado entre el propietario y su arrendatario o colono aparcero.

1. De la aparcería de ganado con el arrendatario.

2. De la aparcería de ganado con el colono aparcero.

Capítulo V. Del Contrato llamado impropiamente aparcería ganadora.

Como se observa, en el Código Civil Napoleónico, se consideraba el arrendamiento de cosas y obras con el nombre de aparcería, razón por la cual me ocupare del arrendamiento de cosas, a fin de compararlo con el arrendamiento que contempla el Código Civil del Distrito Federal de 1870, ahora bien es necesario aclarar que partir del Código Napoleónico, en virtud de que fue una de las fuentes importantes para nuestra Legislación.

Como se desprende de lo anterior, el Código Napoleónico estipula dos tipos de arrendamientos lo que se refiere a arrendamiento de cosas, lo define "El Contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer que la otra goce de una cosa durante cierto tiempo y mediante un cierto precio que ésta se obliga a pagarle" (127).

Por su parte el Código Civil del Distrito Federal de 1870, en su Artículo 3068 señalaba "Se llama arrendamiento al Contrato por el que una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por un tiempo determinado y mediante un precio cierto", evidentemente son definiciones similares, aun se utilizan con distintas palabras.

Es necesario enfatizar que el Código Civil Napoleónico utilizó las siguientes denominaciones, inquilino si se trata de arrendamiento de un predio urbano, arrendatario si se trata de un arrendamiento rural; en cuanto a la renta se le denomina alquiler si se trata de un predio urbano y renta si el arrendamiento es de un predio rural, en el caso del arrendamiento de bienes muebles se le denomina precio de la locación.

El Código Civil Napoleónico, señala que los arrendamientos de bienes nacionales, municipales y los establecimientos públicos, están sometidos a reglamentos especiales, en el caso del Código Civil del Distrito Federal de

(127) HENRI MAZEAUD, LEON MAZEAUD Y JEAN MAZEAUD. LECCIONES DE DERECHO CIVIL, VOL.IV 4ª OBRA Edic.Jurid.Europa-América, Argentina.

1870, determinó que los arrendamientos seran regidos por las ordenanzas Administrativas.

El Código Civil Napoleónico, admite el arrendamiento tanto de bienes muebles como inmuebles y rurales pueden verificarse celebrando el contrato en forma verbal o escrito. Por su parte el Código Civil del Distrito Federal de 1870, que si el monto de la renta pasare de 300 pesos anuales, el contrato debe otorgarse por escrito, si el predio arrendado fuere rústico el monto de la renta pasare de mil pesos anuales, con contrato debe otorgarse en escritura pública.

El Código Civil Napoleónico, establece que no se prohibia el subarriendo o la cesion del arriendo a otro en todo o en parte. En cambio el Código Civil del Distrito Federal de 1870, estableció que el arrendatario no puede subarrendar sin el consentimiento expreso del arrendador, respecto a la cesión no señala nada.

En cuanto al arrendamiento de bienes de menores de edad, el Código Napoleónico señala que es aplicable lo establecido para las capitulaciones matrimoniales y los derechos respectivos. El Código Civil del Distrito Federal de 1870, se limitaba a señalar que los arrendamiento celebrados por el marido, tutor , albacea y a los demas administradores de bienes ajenos, se sujetarían a los límites que la Ley ha fijado, por lo que toca a los arrendamientos celebrados por las personas autorizadas por los dueños las cosas, objeto del contrato y los límites respecto a las obligaciones y derechos de las partes se determinarian en el mismo convenio.

El Código Civil Napoleónico, establece por la naturaleza misma del contrato, el arrendador tendría las obligaciones siguientes aún no se haya pactado:

1. Entregar al arrendatario la cosa arrendada.
2. Mantener esa cosa en estado de servir para el uso del cual haya sido arrendada.
3. Hacer que durante el tiempo de arriendo, goce pacificamente de la misma el arrendatario.

El Código del Distrito Federal de 1870, estableció como obligaciones del arrendador lo siguiente:

1. Entregar al arrendatario la finca arrendada

con todos sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido y si no hubo convenio expreso, para aquel que por su naturaleza estuviere destinada.

2 Conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.

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

4. Garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

5. Responder de perjuicios que sufra el arrendatario o su familia anteriores al arrendamiento.

Obviamente existen concordancia o similitudes entre las obligaciones, en lo que respecta entre la número 1, 2 la 3 con la 4 del Código Civil Napoléonico y el Código Civil del Distrito Federal de 1870, referente a las marcadas con el número 3 y 5 de nuestra Legislación Civil, tiene semejanzas como a continuación se señala.

El Código Napoleónico, en lo que se refiere a la obligacion del arrendador de responder por vicios ocultos si el arrendatario sufria alguna pérdida, tendria que indemnizarlo. En cuanto a la reparación que realice el arrendador, las debe sufrir el arrendatario aún cuando le cause incomodidad siempre y cuando no fuere mayor de cuarenta dias y si exediere de este término, el arrendador tendria la obligación de indemnizarlo acorde con el porcentaje de espacio que se le haya privado disminuyendosele el precio de la renta de acuerdo con el tiempo efectuado. Ahora bien, si las reparaciones son de tal naturaleza que hace inhabitable la localidad arrendada, el arrendatario tendria derecho a solicitar la rescisión del contrato.

Por su parte el Código Civil del Distrito Federal de 1870, determina que el arrendatario tiene derecho de recurrir ante el Juez competente para que obligue al arrendador a cumplir con las reparaciones necesarias, para el supuesto de negligencia de su parte. El arrendador es responsable de los daños y perjuicios que cause por omitir reparar la localidad arrendada. En el caso de que las reparaciones durara más de sesenta días o resultara pérdida de uso por causa de las restauraciones, el arrendatario tenia el derecho de pedir la rescisión del Contrato.

Otra similitud existe en que el arrendatario no puede variar la forma de la cosa arrendada, entre las Legislaciones que se comparan.

El Código Civil Napoleónico, señala que el arrendador, no está obligado a garantizar al arrendatario por las perturbaciones que sufra por hechos de terceros, pero si se trata del arriendo de un predio y la perturbación proviene del ejercicio de una acción, concerniente a la propiedad del fundo, tiene derecho el arrendatario a la disminución de la renta, siempre que la perturbación se le haya comunicado al arrendador.

También establece que si el arrendatario es citado judicialmente por algún derecho que un tercero sobre el predio arrendado, debe éste citar al arrendador como garantía y ser apartado del juicio.

El Código Civil Napoleónico, señala como obligaciones del arrendatario lo siguiente:

1. Usar la cosa arrendada como un buen padre de familia, según el destino que se haya dado por el arriendo o según el uso se presume de acuerdo con las circunstancias, a falta de convenio.

2. Pagar el precio del arrendamiento en los términos pactados.

Por su parte el Código Civil del Distrito Federal de 1870, señala lo siguiente:

1. Satisfacer la renta o precio en el tiempo y forma convenido.

2. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, o la de sus familiares y subarrendatarios.

3. A servirse de la cosa solo para el uso convenido o conforme a la naturaleza de ella.

Como se desprende de los numerales anteriores, concuerdan el numero 1 del Código Napoleonico, con la 3 del Distrito Federal de 1870, la 2 con la 1 y la obligación 3 de la Legislación común, tiene su equivalente.

Tanto el Código Civil Napoleonico como el Código Civil del Distrito Federal, dan facultad al arrendador de rescindir el contrato si el arrendatario dá un uso distinto al objeto arrendado, del que se ha pactado o de acuerdo a la naturaleza del objeto.

El Código Civil Napoleonico, concuerda con el Codigo Civil del Distrito Federal de 1870, en el sentido de que si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción, debe devolverla en igual estado, salvo el menoscabo y deterioro que haya sufrido por el uso normal o por fuerza mayor.

En cuanto a la terminacion del Contrato, el Código Civil Napoleónico, establece que el arrendatario cesa de pleno derecho a la expiración del término fijado cuando se ha hecho por escrito, sin que sea necesario dar aviso, el Código Civil del Distrito Federal, estipula el mismo criterio, la diferencia existe en no dar el aviso, sino de que sea sin necesidad de desahucio.

Respecto a la Tácita Reconducción, el Código Civil Napoleónico, estima que esta figura jurídica se presenta cuando a la terminación del contrato hecho por escrito, el arrendatario permanece y es dejado en posesión del bien arrendado, señala se produce un nuevo arrendamiento, respecto de los arrendamientos celebrados en forma verbal, solo varía del escrito, en cuanto a que no puede ser desahuciado el arrendatario, más que observando los plazos de la costumbre del lugar.

A comparación del anterior, el Código Civil del Distrito Federal de 1870, maneja la tácita reconducción en forma distinta, pues se contemplan dos situaciones, la primera se refiere si el arrendamiento es de un predio urbano el contrato de arrendamiento no se tenía renovado, pero si el arrendatario debía pagar el tiempo que durara en el predio después de terminado el contrato, la segunda se refiere al arrendamiento de un predio rústico, pues el contrato se renovaba por otro año labrador.

La pérdida o destrucción del bien arrendado, dá por resultado que el contrato se resuelva, por falta de cumplimiento del contrato por alguno de los contratantes, según el Código Napoleónico, en cambio el Código Civil del Distrito Federal de 1870, considera que si la cosa arrendada se pierde o se destruye, por caso fortuito o por fuerza mayor, el contrato se rescindirá, la única variante es que la cosa arrendada se pierda por caso fortuito o por fuerza mayor. Por lo que se refiere al incumplimiento de alguno de los contratantes, nuestra Legislación

de 1870, establece que tiene derecho de solicitar la rescisión por cualquiera de las partes.

Con relacion al principio "RES INTER ALIOS ACTA", el Código Civil Napoleónico, apunta que el comprador de una cosa arrendada, no puede desahuciar al arrendatario o inquilino que cuente con un contrato, documento auténtico y cuya fecha sea cierta, a menos que se haya reservado ese derecho, de lo contrario el arrendador debe indemnizar al arrendatario o inquilino por los daños y perjuicios que sufra, además éste debe avisarle con la antelación usual en el lugar, pero si el desahucio es de un predio rural debe avisarle con un año de anticipación.

En lo que respecta del Código Civil del Distrito Federal de 1870, considera que el contrato no se rescinde por transmisión a título universal de la cosa arrendada, salvo pacto en contrario, tampoco existe gran diferencia entre ambos Códigos, solo que el Código Napoleónico, establece que el comprador debe avisarle al arrendatario el desahucio, además de seguir el sistema romanista de la indemnización al arrendatario o al inquilino, por parte del arrendador.

El Código Civil Napoleónico, en la Sección relativa a las Reglas particulares de los arrendamientos urbanos, contiene normas un tanto singulares, como el que si un inquilino no instala suficientes muebles en la cosa arrendada, puede ser desahuciado, salvo que pueda otorgar garantía capaz de responder por el alquiler. Por otra parte, el subinquilino esta obligado con el propietario del predio urbano objeto del arrendamiento, hasta el monto del precio del alquiler o subalquiler, del que puede ser deudor, en el momento del embargo y sin que pueda oponerse los pagos hechos con anticipación.

En cuanto a las reparaciones a cargo del inquilino, el Código Civil Napoleónico, establece que serán de mera conservación, las designadas por la costumbre.

Por su parte el Código Civil del Distrito Federal de 1870, no señala obligación al arrendatario o inquilino, de hacer reparaciones al local arrendado, solo esta obligado a responder de los perjuicios que sufriera la cosa arrendada por su culpa o negligencia, o la de sus familiares y subarrendatarios.

El Código Civil Napoleónico y el Código Civil del Distrito Federal de 1870, concuerdan en que el inquilino no está

obligado a responder por defectos causados por el tiempo o por fuerza mayor.

Por otra parte, el arrendamiento de muebles para una casa, tienda o cualquier otra vivienda, se considera hecho por la duracion ordinaria de las casas, edificios y otros, según la costumbre del lugar, de acuerdo al Código Civil Napoleónico, mientras el Código Civil del Distrito Federal, dá igual tratamiento a este tipo de arrendamiento, solo que tiene un capitulo especifico para el arrendamiento de bienes muebles.

El Código Civil Napoleónico, considera que el arrendamiento de un departamento amueblado hecho por un año, o bien por meses y días o simplemente por días, es necesario probar que el arrendamiento se haya hecho por año por mes o por día, en caso contrario el alquiler se considera convenido según la costumbre del lugar. En este tipo de arrendamiento el Código Civil Napoleónico, considera que opera la tácita reconducción y el Código Civil del Distrito Federal, no señala nada al respecto, en virtud de que no existió disposición específica.

El Código Napoleónico, estipula como obligación al arrendatario o inquilino para el caso de incumplimiento en el contrato, la rescisión del mismo, dicha obligación es que debe pagar la renta durante el tiempo necesario para un nuevo arriendo, sin importar el pago por concepto de años y perjuicios.

El Código Civil del Distrito Federal de 1870, dispone que el arrendatario está obligado a pagar los daños y perjuicios que le cause el arrendador, por el incumplimiento del contrato.

Tanto el Código Civil Napoleónico como del Distrito Federal, estipulan que el arrendador no puede resolver el arriendo aunque se declare que quiere ocupar por la cosa alquilada, si no hay convenio en contrario, en caso de que así fuere, debe dar aviso al arrendatario o inquilino conforme a la costumbre del lugar.

Respecto a la Sección Segunda, relativa a las reglas particulares de los arrendamientos rústicos, el Código Napoleónico dispone un arrendamiento que se haya celebrado con la condición de un reparto de frutos con el arrendador, el arrendatario tiene prohibido subarrendar o ceder a diferencia el Código Civil del Distrito Federal de 1870, establece que el subarriendo solo puede constituir, con la aceptación expresa del

arrendador, el Código Civil Napoleónico autoriza al arrendador, en caso de incumplimiento del arrendatario, sea condenado al pago de daños y perjuicios.

Según el Código Napoleónico, cuando se diera una finca arrendada de mayor o menor cabidad de la que realmente tiene la finca, no procede el aumento o reducción en la renta, el Código Civil del Distrito Federal, solo permite la reducción de renta, cuando los frutos que debiera producir la finca arrendada se pierdan por un hecho directo o indirecto del arrendador.

El Código Civil Napoleónico al igual que del Distrito Federal, previenen la obligación del arrendatario de poner en conocimiento al arrendador de toda usurpación de la finca.

Me parece un tanto singular la disposición del Código Civil Napoleónico, al establecer el derecho de rescindir el contrato, si el inquilino no amuebla totalmente una finca urbana, así también tenía el mismo derecho si el arrendatario no ocupara la finca rústica con suficiente aperos o ganado necesario o bien si abandona los cultivos o definitivamente no la cultivara como un buen padre de familia o diere un uso distinto a lo pactado o no cumpliera en general con el contrato y además deviera pagar los daños y perjuicios causados al arrendador.

En relación a la reduccion del precio de la renta, en caso que los frutos de la finca se pierdan por completo o el cincuenta por ciento en un arrendamiento por años y dicha pérdida sea por caso fortuito, el arrendatario tenía derecho a pedir la reducción de la renta, la citada rebaja se lleva a cabo al término del arriendo, sin embargo el juez puede dispensar al arrendatario en forma provisional si paga una parte del precio, en razón de la perdida sufrida, conforme al Código Napoleónico.

En cambio el Código Civil del Distrito Federal, además de la reducción de la renta si la pérdida proviene por un hecho directo o indirecto del arrendador, también otorga derecho al arrendatario a pedir la rebaja o hacer un pago parcial o la rescisión del contrato.

El Código Civil Napoleónico, dispone si la pérdida de los frutos fuere menos del cincuenta por ciento o se suscitare cuando ya habían sido separados de la tierra el arrendatario no tenía derecho de pedir la reducción de la renta, salvo que tenga que darle una parte alícuota al arrendador, tampoco tenía derecho

a la reducción de la renta si en el momento de la celebración del arrendamiento se tuviera conocimiento del fenomeno que ocacionara la perdida como por ejemplo alguna plaga, salvo estipulacion en contrario, o bien si la perdida se ocacionara por casos fortuitos extaordinarios.

Por otra parte el Código Civil Napoleónico, señala que los arrendamientos celebrados por escrito, se consideran hechos por el tiempo necesario para que el arrendatario recoja los frutos de la heredad arrendada, a este respecto el Código Civil del Distrito Federal, en el artículo 3137 establece, el año labrador como espacio de tiempo necesario, según las circunstancias del terreno y las condiciones de la siembra, para cosechar los frutos ya sea menor tiempo o mayor que el año civil.

El Código Civil Napoleónico, establece que el arrendamiento de una finca cuyos frutos se recojan en el curso de un año, se considera hecho por un año, si los frutos se recojen por estaciones, el arriendo se considera hecho por estaciones, si los frutos se recojen por hojas, se considera pactado por hoja.

El Código Civil Napoleonico, previene que el arriendo de una finca rústica no cesa al momento en que expira el termino, sino por el aviso dado por escrito de uno de los contratantes, con seis meses de anticipación, sistema que también se aplica para el caso que en dicho arrendamiento haya operado la tácita reconducción, con duración suficiente para recoger los frutos.

Por último el Código Civil Napoleónico y del Distrito Federal, establecen la obligación del arrendatario de permitir al nuevo arrendatario, el uso de los alojamientos suficientes para el cultivo del año siguiente, asi como las necesarias para el caso.

C R I T I C A

En primer lugar me permito señalar que nuestra Legislación Común, tiene una gran cualidad al separar el Contrato de Arrendamiento de cosas, al de obras y de servicios, sin embargo utiliza indistintamente términos como Rescisión y Terminación, a pesar que la finalidad de los mencionados es similiar como se sigue manteniendo hasta la fecha, por otra parte acentúo que es más concreto y especifico que el Código Napoleónico.

El Código Civil del Distrito Federal, toma como fuente el Código Civil Napoleonico y este conserva la tradición romanista, como el fijar un limite de tiempo a las reparaciones que deba realizar el arrendador sobre el bien arrendado, pero no toma en cuenta las disposiciones que deba realizar el arrendatario en el bien arrendado, asimismo evade las disposiciones que regulan si el arrendatario no ocupa la finca urbana con suficientes muebles, puede ser desahuciada.

Se hace notar especialmente que no se tomó en cuenta el Código Francés por ser bastante sistematizado y complejo. El Código Civil del Distrito Federal, toma como fuente para su creación el Derecho Español, adecuando a los problemas reales de nuestro país.

II. 7. 2. LEGISLACION ESPAÑOLA

El Codigo Civil Español data de 1890, dicho ordenamiento continúa en vigencia hasta la fecha, con diversos complementos por leyes posteriores.

El primer rasgo de distinción que se aprecia, del Código Civil Español, bajo el rubro de arrendamiento, a un contrato similar al de Locación Conducción, que tuvo aplicación en épocas anteriores, situación que no es extraño debido a que el pueblo español es tradicionalista; y organiza el Contrato de Arrendamiento de la siguiente forma:

Capítulo I . Disposiciones Generales.

Capítulo II . De los arrendamientos de fincas rusticas y urbanas.

Sección Primera. Disposiciones Generales.

Sección Segunda. De los derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario.

Sección Tercera. Disposiciones Especiales para los arrendamientos de predios rústicos.

Sección Cuarta. Disposiciones Especiales para el arrendamiento de predios urbanos.

Capítulo III Del arrendamiento de obras y servicios.

Sección Primera. Del servicio de criados y trabajadores asalariados.

Sección Segunda. De las obras por ajuste o precios alzados.

Sección Tercera. De los transportes por agua y tierra, tanto de personas como de cosas.

En el Arrendamiento de cosas, uno de los contratantes se obliga a dar al otro el uso o goce de una cosa por tiempo determinado a cambio de un precio cierto, no existe gran diferencia con nuestra Legislacion de 1884 y 1928, en cuanto a las denominaciones de los contratantes los bienes fungibles no pueden ser materia del contrato, situación también contemplada por el Código de 1884 y del actual aunque no este en el capitulo de disposiciones generales.

Respecto a la capacidad para celebrar contrato, el Código Civil Español, se limitaba a reglas generales lo celebraba el que fuera el dueño, como se determina en el Código de 1884 del Distrito Federal y el actual, agregando que puede arrendar un bien inmueble el no fuere dueño mediante mandato judicial.

La capacidad para celebrarlo estaba limitada en el Código Español, para los padres o tutores respecto de los bienes de los menores o incapacitados a su cargo, así como para los administradores de bienes que no tuvieran poder especial, todos ellos no podían dar en arrendamiento, por un tiempo que excediera de 6 años.

El Código Civil Español, admitía al igual que el Código Civil del Distrito Federal de 1884, que el arrendamiento de derechos como el usufructo, solo surtía efectos contra terceros, si el contrato estaba inscrito en el Registro Publico de la Propiedad, en cuanto al subarrendamiento lo consideraba permitido siempre que no estuviera prohibido en el contrato, el arrendatario podía subarrendar todo o en parte, sin perjuicio de responsabilidad al cumplimiento del contrato con el arrendador, mientras que el Código Civil de 1884 y el actual, el subarrendamiento podía constituirse solo por la aceptación que que hiciera el arrendador. Ambos Códigos consideran que el subarrendatario adquiría las obligaciones del arrendatario

El Código Civil Español, contempla las siguientes obligaciones del arrendador:

1. Entregar al arrendatario la cosa, objeto del contrato.

2. A hacer en ella, durante el arrendamiento, todas las reparaciones necesarias, a fin de conservarla en estado de servir al uso a que ha sido destinada.

3. A mantener al arrendatario en el goce

pacifico del arrendamiento, por todo el tiempo del contrato.

Por su parte el Código Civil del Distrito Federal de 1884, en su artículo 3082, señalaba las siguientes obligaciones principales del arrendador:

1. A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, sino para aquel a que por su naturaleza, estuviera destinado.

2. A conseva: la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo, para ello, todas las reparaciones necesarias.

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

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

5. A responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de las cosas, anteriores al arrendamiento.

Obviamente que el Código Español y nuestra Legislación de 1884, concuerdan en las obligaciones marcadas con los números 1 y 2, 3 con el 4, con excepción con los puntos 3 y 5.

Ahora bien las obligaciones del arrendatario según el Código Civil Español, son las siguientes:

1. Pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.

2. A usar de la cosa arrendada como un dirigente padre de familia, destinando al uso pactado y si no la hubo de acuerdo a la naturaleza.

En cuanto al Código Civil de 1884 y del actual, estableció como obligaciones principales del arrendatario los siguientes:

1. Satisfacer la renta o precio en el tiempo y forma convenida.

2. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia o la de sus familiares y subarrendatarios.

3. A servirse de la cosa, solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza de ella.

Elocuentemente que las obligaciones marcadas con los números 1 concuerdan entre sí, la número 2 con la 3, con excepción de la 12 del Código de 1884 no tiene equivalente con el Código Español.

Por lo que se refiere a la Rescisión del Contrato, el Código Civil Español no señala en que casos se podía rescindir, ello quedaba supeditado al incumplimiento de uno o ambos contratantes. Situación que era distinta en nuestro Código Civil de 1884 y en el actual, además contempla causas por las cuales el arrendador o el arrendatario podían pedir la rescisión del contrato.

En cuanto a los arreglos o reparaciones del bien arrendado, por parte del arrendador, el Código Español, señalaba que debía continuar el contrato, aunque le resultara molesto al arrendatario, si la reparación duraba más de cuarenta días, debería disminuir el monto de la renta, de acuerdo a la molestia, si la obra hacía inhabitable la cosa arrendada, el arrendatario o su familia podían pedir la rescisión del contrato.

Al respecto el Código Civil de 1884 y el actual, establecía que el arrendador debía realizar dichos arreglos, pero si se impedía el uso de la cosa parcialmente, podía pedir el arrendatario, una reducción parcial de la renta a juicio de peritos; si se impedía el uso total, no causaba ninguna renta, pero si la reparación duraba más de dos meses, el arrendatario podía pedir la rescisión del contrato, si no lo hacía y una vez terminada la reparación, tenía la obligacion de pagar la renta hasta que terminara el plazo cel arrendamiento. Por ultimo los arreglos que hiciere el arrendador al bien arrendado, el Código Español señalaba que si no se hubiera convenido al respecto, se haría de acuerdo a la costumbre del pueblo.

El Codigo Español y el de 1884, consignan la obigacion de poner en conocimiento al propietario en el menor tiempo posible, toda usurpacion novedad dañosa. También hay coincidencia en el aspecto de que el arrendatario debe devolver la finca arrendada al concluir el arrendamiento, tal como la recibio salvo el menoscabo por el tiempo o por causa inevitable. El Código Civil de 1884, solo tiene una variante al respecto, al señalar como condición que el arrendatario haya recibido la finca con expresa descripción de sus partes.

Otra concordancia con dichos ordenamientos, es con relación a los arrendamientos sujetos a término, en cuanto a que concluyen el dia prefijado sin necesidad de requerimiento o desahucio.

Es importante hacer notar que el Código Civil Español expresa desahucio, sin tomar en cuenta si es consecuencia la terminación o rescisión del contrato, señala las siguientes causas de desahucio:

1. Haber expirado el término convencional.
2. Falta de pago.
3. Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el Contrato.
4. Usar la cosa en usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer o no sujetarse a su uso. Mientras que el Código Civil de 1884, señalaba los modos de terminar el contrato de arrendamiento. También las causas por las cuales el arrendador y arrendatario podía pedir la rescisión del contrato sí no todo el aspecto de rescisión quedaba reducido al incumplimiento de los contratantes.

En el Código Civil Español, no tiene igual aplicación que el Código de 1884, el principio: "Res inter alios acta", porque si una persona adquiría un bien arrendado, podía pedir la terminación del contrato, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley hipotecaria, el arrendatario tiene en este caso, derecho a recoger los frutos, si los hubiere o los daños y perjuicios que se le causen.

El Código Español, señala que el arrendatario

podía reclamar las mejorias hechas al bien arrendado, el de 1884, al respecto establece que el arrendatario no podía cobrar las mejoras utiles y voluntarias hechas sin autorización del arrendador, pero podía llevarselas, si al separarlas no se deterioraba el objeto arrendado; el Código Español utiliza el término reclamar, que es muy antiguo, pues no se sabe si pueden ser cobradas al arrendador las mejoras o bien separarlas.

En cuanto al lugar de pago, el Código Civil Español, señala que si no se pacta éste, sería en el domicilio del deudor, de acuerdo a la costumbre del lugar, el Código Civil de 1884, determina en caso de no determinarse el lugar de pago, será el del deudor.

La imprevisión en cuanto al arrendamiento de una finca rústica, era tratada por el Código Civil Español, en el sentido de que no tenía derecho el arrendatario de pedir una reduccion de la renta por estirilidad o perdida de los frutos por caso fortuito extraordinario.

El Código Civil del distrito Federal de 1884, no daba igual tratamiento, sino determinaba que el arrendatario no tenía derecho de exigir una disminución de la renta, si durante el arrendamiento se perdían todo o parte de los frutos o esquimos de la finca.

Si la duracion del contrato de arrendamiento, de una finca rústica no se determinaba, al año agricola, según el Código Español, en cambio el Código del Distrito Federal de 1884, determinaba por el contrario, que la duración de tales contratos fueren de finca rústica o de finca urbana, concluían a voluntad de cualquiera de las partes, previa notificación judicial hecha al otro contratante, con dos meses de anticipación, si la finca fuere urbana y un año si la finca fuere rústica.

En cuanto a la forma del contrato, el Código Civil Español, establecía que si recaía sobre inmuebles por más de seis años, debía ser documento público.

Por su parte, el Código Civil del Distrito Federal, establece el contrato por escrito, cuando el monto de la renta pasara de 300 pesos anuales y en escritura pública, si el predio fuese rústico y el monto de la renta pasara de mil pesos anuales.

C R I T I C A

El Código Civil del Distrito Federal de 1884 y el actual, repite en gran parte el texto del Codigo anterior, en la parte del contrato de arrendamiento, debido a que contemplo muy pocos cambios.

El primer cambio que encontramos. es la desaparicion del concepto del año laboral. El segundo es con respecto a los arrendamientos por tiempo indeterminado, en cuanto a que dejo de fijárseles una duración de tres años, como maximo, para que el contrato terminara a voluntad de cualquiera de los contratantes.

Como ha quedado señalado, los cambios más significativos se refire gran parte en lo que corresponde de una palabra con otra, o añadir "Salvo convenio en contrario", en el texto de algunos artículos.

La repetición de gran parte del texto del Código de 1870, seguramente se debe a que no era muy común el uso del contrato de arrendamiento en esa epoca, es decir de los problemas que habia durante el primero y segundo períodos presidenciales del General Porfirio Diaz, incluso del periodo intermedio del Gobierno de Manuel González.

Por lo que se refiere al Código Civil Español, se observa que es una adaptación del Código Civil Francés, el Código Civil Español de 1890 tiene algunas concordancias con el Código Civil del Distrito Federal de 1884, como de señalar un plazo máximo que deben tardar las reparaciones que es de dos meses por parte del arrendador en el bien arrendado, otra coincidencia trata la dispocision de impedir el uso total del bien arrendado, por causa de reparaciones que deba realizar el arrendador, no se causaba renta.

Lo más importante del Código Civil Español, es el señalar que solo causaba efectos respecto de terceros, el contrato que estaba inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

II. 8. ANTECEDENTES HISTORICOS

Tenochtitlán se fundó en el año de 1325, existen dos leyendas al respecto, la primera de ellas cuentan que la bruja Malina Ixochitl, hermana del Dios Huitzilopochtli, al saberse desamparada por él, juró vengar el agravio, alimentando de odio a su hijo Copil desde pequeño hacia el pueblo azteca tanto que ya grande trató de unir a las demás tribus en contra de los Mexicas para vengar a su madre, pero Huitzilopochtli ordenó al Sacerdote Cuatloquitzin que diera muerte a Copil y arrojara su corazón a la laguna, cuentan que del corazón nació el tunal y en el hallaron los mexicas al Aguila.

La segunda, cuentan que la fundación fue con motivo de un mandato de Huitzilopochtli, al afirmar que la señal indicada para asentarse en un lugar, era el Aguila en un nopal devorando una serpiente, esta revelación la tuvo el Sacerdote Tenoch, quien guiaba la tribu.

Ahora bien respecto de la materia que nos ocupa, es necesario puntualizar que el único caso de una figura jurídica similar al arrendamiento, se presenta en cuanto al Calpulli, antes de entrar al análisis respectivo, es prudente hacer un somero apunte respecto de la tenencia y propiedad de la tierra, de los cuales existían los siguientes:

a). De las comunidades

b). De los nobles.

c). Las Públicas.

La primera, eran los Calpullec, Altepetlallis, de carácter comunal, la segunda eran las Pillallis y las Tecpillallis, estas eran de carácter individual susceptibles de enajenación y herencia, quienes tenían este derecho eran los nobles y la tercera, eran destinados al sostenimiento de los templos (Tecopantlalli), gastos de guerra (Milchimalli), y para sufragar con lo que produjeran, los gastos de Gobierno (Tlatocatlalli o Tlatocamilli), por último las que se destinaban a cubrir los gastos del Palacio o casa de Gobierno (Tecpantlalli).

Cabe aclarar que el plural en náhuatl, Calpulli es Calpullec que tiene gran diferencia con los Altepetlalli y es que los Calpullis eran de un barrio de personas con un linaje

antiguo, mientras que los Altepetlallis pertenecian a una población, así las tierras no eran de uno solo de los integrantes del Calpulli, sino del común que forma el Calpulli, el que poseía una fracción, no podia enajenarla sino que podia heredarla a sus descendientes.

En el caso que existieran herederos de la casa que ocupaba esa fracción de tierra del Calpulli, se les otorgaba al pariente mayor o cinancallec, o a quien las necesitaba, pero del mismo Calpulli o barrio, el que detentara una fracción y la cultivaba no podía tomar otra, ni se la podían quitar, pero si la fraccion de tierra era mala, podía dejarla y buscar otra, previa autorización del principal o Chinancallac, en conclusión el titular del derecho a estas tierras comunales, no eran los particulares que detentaran una fracción de terreno del Calpulli, sino el Calpulli mismo, así éste tenía las características de una persona moral, con capacidad para contratar, de aquí se basa para señalar que al no darse las tierras a quien no fuera del Calpulli, podían otorgarse **"A renta y era para las necesidades públicas y comunes del Calpulli"** (128).

EPOCA COLONIAL

Al consumarse la conquista, fue sustituido el sistema indígena por Leyes Españolas, que fueron generalmente de tres clases:

a). Las que regían ya a la Nación Española.

b). Las que fueron creadas para la colonia de España en América (Leyes de Indias).

c). Las que se elaboraron especialmente para la Nueva España.

Al lado de las Leyes enumeradas permanecieron, con carácter supletoria, las Leyes Indígenas, aplicables en los casos no previstos por las normas jurídicas Españolas y siempre que no contravinieran la Religión Cristiana ni las Leyes de Indias.

Son también importantes las Leyes del Toro de

(128) MORENO M. MANUEL
LA ORGANIZACION POLITICA
Y SOCIAL DE LOS AZTECAS
INST.NAL.DE ANTROPOLOGIA E HIST.
México, 1962, Pág. 49.

1505, las Ordenanzas de Bilbao de 1737 que regulaba el comercio, la Nueva Recopilacion de Indias de 1567, La Novisima Recopilacion de 1805 y la Recopilación de las Leyes de Indias de 1680 y la Recopilación de Leyes de los Reinos de Indias.

La recopilación de Leyes de los Reinos de Indias, contaban de nueve libros organizados en doscientos dieciocho títulos, el libro uno, se refiere a la iglesia, clérigos, diezmos, enseñanza y censura; el dos, trataba de las normas en general, del consejo de indias, audiencias y el juzgado de bienes de difuntos; el tres, se establecieron las facultades del Virrey y asuntos militares, el cuatro estipulaba los nuevos descubrimientos de zonas geográficas, del derecho municipal, casa de monedas y obrajes; el cinco sobre gobernadores, alcaldes, mayores, corregidores y cuestiones procesales, el seis se señalaba respecto de la reducción de indios, sus tributos, protectores de indios caciques, repartimientos, encomiendas y normas laborales; el siete contemplaba cuestiones morales y penales, el ocho sobre normas fiscales y el nueve se refería sobre el comercio.

Como se observa, se contenían casi por completa las normas de Derecho Público, mientras que en el Derecho Privado se encontraba regulado por el Derecho Español sobre todo las siete partidas y para algunas materias de Derecho Canónico, solo las normas de Derecho Privado se referían a la propiedad de inmuebles, contrato de mandato, seguro, testamento, Locación Conducción, contrato por el cual "Se da el uso de alguna cosa por cierto tiempo, o las obras por una cantidad determinada que sirve de paga" (129).

Obviamente se aprecia, que separó del Contrato de Locatio Conductio que conocíamos del Derecho Romano la figura de Aparcería y se unificó bajo el rubro de Locación Conducción de obras las dos variedades restantes, que eran la Locatio Conductio Operarum y la Locatio Conductio Operis, ejemplo de ello es que hiciera una prenda de ropa y de igual forma el que celebraba con un arquitecto para que hiciera un puente que soportaría tanto peso.

Este Contrato tenía la característica de ser

(129) ALVAREZ JOSE MARIA
INSTITUCIONES DE DERECHO REAL
DE CASTILLA Y DE INDIAS
Edit.UNAM. Tomo II
México 1982, Pág. 141.

consensual, por perfeccionarse al momento de haber acuerdo de voluntades entre los cotratantes y como requisitos esenciales tenía los siguientes:

1). Consentimiento de las partes.

2). Cosa cierta.

3). Precio.

En cuanto al consentimiento, había dos aspectos importantes, el primero se refiere a que nacía la obligación y la acción desde que se manifestaba el consentimiento respecto de la cosa y de la merced o alquiler; el segundo trataba que podían celebrar este contrato todos los que podían comprar y vender por poder disponer de sus cosas libremente, pero los caballeros, oficiales de la corte, contadores mayores, oficiales de la corte, consejeros, oidores, alcaldes de corte, los de la casa real, comendadores, alcaldes, regidores, alguaciles oficiales del consejo y otras personas poderosas, no pueden ser conductores, ni recaudadores de rentas reales, ni concejiles de las ciudades en que ejercen sus oficios, ello con el fin de no apartarase del servicio público.

En cuanto al Objeto, es la cosa y la obra sobre la que se contrata, debe estar en el comercio, sean muebles o inmuebles, aún las eclesiásticas y las que pertenecían al patrimonio de la ciudad, pero las cosas que servían de materia del contrato no debían de ser fungibles. También podían darse en locación todo tipo de obras, pero siempre que sean honestas, al igual que en la versión Romana de Locatio Conductio, el trabajo resultado del ejercicio de una profesión liberal porque no admiten estimación, por ello, se afirmaba que no alquilaban su trabajo los profesionales.

Cabe ser la aclaración que la persona que tomaba en alquiler una cosa, era llamado inquilino; el que adquiría un campo o finca rústica se le denominaba colono o arrendatario; el de tributos o alcabalas se le llamaba publiciano y el de obras redentor.

El precio, debía ser fijado y pagado en dinero, ésto como requisito indispensable, si no era así, no podía ser contrato de Locación Conducción, sino que era un contrato innominado, pero si a un principio se concertó el precio del pago en dinero y el locator aceptaba después un pago en especie, no dejaba de ser un contrato de locación conducción, el precio debía ser justo, porque de lo contrario sería un contrato de donación o

comodato, además si el precio no es justo, no había acción para rescindir el contrto.

Por último, en caso de que no hubiera un acuerdo entre los contratantes para fijar el precio, este podía ser fijado por un tercero y para que el precio fuera justo, debía ser acorde a las leyes y costumbres del lugar, este aspecto es importante pues finca un sistema de supletoriedad jurídica de equidad.

Las obligaciones del Locator y Conductor o arrendatario, colono, inquilino, publiciano, redentor, eran las siguientes:

a). El Locator, debía dar el uso de la cosa prometida, obligación que iba implícita en la que tenía el locator en el Derecho Romano, que era que entregara la cosa arrendada.

b). El Conductor, debía pagar el alquiler en el tiempo señalado y si no, al fin del año, en el Derecho Romano se pagaba por períodos vencidos, salvo pacto en contrario.

c). Al no pagar en el plazo convenido, el locator tenía facultad para retirarle el bien dado al conductor, además de que tenía una hipoteca tácita en los bienes que hallare en la cosa o fundo arrendado. Este último aspecto, el relativo a la hipoteca tácita, supera en funcionalidad el sistema romano, en función a que no podía reclamar el locator una garantía sobre el adeudo, por medio de una actio locati. Pero en el caso de que el conductor cumpliese con el pago en la forma convenida, solo podía quitarle el bien arrendado el locator, en los casos siguientes:

1. Cuando se caía la casa que habitaba el conductor y no tuviese otra más que la arrendada, o estuviera enemistad en el rumbo o vecindad donde vivía o si alguno de sus hijos se hiciera caballero o contrajera matrimonio.

2. Si después de alquilada apareciera que la localidad comenzara a deteriorarse si no se reparaba, en éste y anterior casos, el locator debía proporcionar otra casa al conductor para que la habitase, o debía descontar el importe de la renta respecto del tiempo que dejó de habitarla.

3. Cuando el alquilador usase mal la localidad arrendada con perjuicio de ésta.

4. Cuando el contrato tuviese un término de cuatro o cinco años, con la condición de dar la paga determinada cada año y pasaren dos sin pagarla.

d). Ambos contratantes estaban obligados a responder a la culpa leve, por ser un contrato que cedía utilidad a los dos contratantes. También estaba obligado a responder por culpa levísima, el que ofreciera a transportar de un lugar a otro, alguna cosa fácil de derramarse como vino, aceite, de quebrarse como cristales o mármol, así que debía poner todo ciudado y precaución para el transporte.

e). No debía responder el locator por casos fortuitos, como lluvias, sequedad, etc., pero si el tomaba la responsabilidad si quedaba obligado a pagarlo o si la cosa se perdía por su culpa.

En relación con lo anterior, cabe señalar que si los frutos se destruyeran o perdían por caso fortuito, nada deberá pagar el conductor por el arrendamiento de aquel año y con los pocos que se pudieran recoger o cosechar se considerarían como gastos que se realizó para tal efecto, o bien podía elegir entre entregarselos al locator o no.

Pero en el caso que la pérdida sobreviniera por culpa del conductor por mal cuidado o venganza de un enemigo suyo, la responsabilidad correrá a cargo de él y no del locator y que debía de pagar el total del alquiler.

Si durante la vigencia del contrato fallecía el locator o el conductor, el contrato continuaba subsistiendo, asumiendo las obligaciones contractuales los herederos del que haya muerto, ésto en el caso que sea una locación conducción de cosa, porque si fallecia el conductor o redentor en el caso de una locación conducción de obra no sucedía así, como se observa todo esto no se aparta de como era el Derecho Romano. Así mismo las acciones que nacían de este contrato se les denominaban de locación conducción, una y otra (siendo el caso) eran directas aquí ya se perdió el sistema romano para reclamar obligaciones al locator que era por medio de una actio conducti y para reclamar obligaciones al conductor, por medio de una actio locati.

Las formas de terminar el Contrato no variaban gran cosa, en comparación con el Derecho Romano, salvo, que era más amplio y específico, en cuanto a que tuviera necesidad el locator de utilizar el objeto, si era una locación conducción de

cosa, mientras si era una obra se cumplía entregando la obra encargada no por cumplimiento del término.

La culpa grave se refería el incumplimiento de una obligación por grave descuido o negligencia, la culpa leve consistía en el incumplimiento de la obligación, pactada originalmente, pero de este resultan beneficios.

CAPITULO TERCERO

III DECRETOS Y REFORMAS EN LOS ULTIMOS CUARENTA AROS

III. 1. DECRETOS ANTERIORES DE 1948

México entró en la Segunda Guerra Mundial motivo por el cual en Mayo de 1942, el C. Presidente de la República presentó ante las Cámaras una Iniciativa de Ley, sobre Suspensión de Garantías, mismo que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de Junio de 1942, la "Legislación sobre arrendamiento dictada en su inicio como secuela y consecuencia del Decreto de Suspensión de Garantías, y seguido por la Ley de prevenciones Generales relativa y a su vez divulgada con explicable apremio en el Diario oficial del día 13 de Junio de 1942, ambos motivados por el sacudimiento socioeconómico enejo a la llamada Segunda Guerra Mundial y considerando el primero de esos Decretos, puntualmente como respaldo y génesis jurídicos de lo que se denominó Legislación de Emergencia, la cual en faz exterior tuvo como finalidad y como justificación evitar que el Enemigo, o sea las potencias del Eje Berlín-Roma-Tokio pudieran haber empleado el influjo económico y el poder jurídico resultante de la posesión de los bienes adquiridos en la República por sus respectivos súbditos, contra el Estado" (130).

Ahora bién, respecto al Arrendamiento, el Primer Decreto emitido fue el 10 de Julio de 1942, mismo que Congeló unicamente las rentas, pero no los contratos de arrendamiento vigentes para casa o locales destinados a habitación, "Equiparando las necesidades de alimentación a las de alojamiento; declaró nulos los aumentos de dichas rentas; e impuso a los infractores multa de doce tantos del aumento del alquiler respectivo" (131), dicho Decreto fue motivado por una Legislación de Emergencia siendo su principal objetivo el proteger la economía de la clase trabajadora y encausar todas las energías productivas del Desarrollo Industrial en el conflicto mundial, debido a que México estaba a favor de los aliados y tenía como principal objetivo cumplir con ciertos

(130) DOMINGUEZ DEL RIO ALFREDO
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Y SU PROYECCION EN JUICIO
Edit. Porrúa, SA. México,
1978, Pág. 17.

(131) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION
JULIO 10 de 1942

compromisos de abasto de manufacturas, por lo que la citada Legislación de Emergencia se caracterizó por ser un medio encaminado a impedir el encarecimiento desorbitado del costo de la vida en perjuicio de la clase menos favorecida economicamente.

El Decreto que se comenta, prohibe al Arrendador incrementar el precio de las rentas de casas, departamentos, viviendas, cuartos de alquiler, o cualquier otro local susceptible de otorgarse en arrendamiento o alquiler, siempre y cuando se encuentren ubicados en el Distrito Federal.

El Segundo Decreto, fue promulgado el 24 de Septiembre de 1943 cuyo objeto primordial fue complementar el anterior, para lograr de manera eficaz los fines que se persiguieron, era necesario asegurar a los inquilinos la duración de sus Contratos de Arrendamiento, por todo el tiempo que subsistiera el estado de Guera en que se encontraba la República Mexicana, por lo que se prorrogaron los Contratos de Arrendamientos de locales o viviendas destinadas a habitación que se encontraban en vigor, celebrados a plazo fijo o por tiempo indeterminado, declarándose nulos de pleno derecho los incrementos de rentas; "Suspendieron expresamente los artículos 2484, 2478, 2479 del Código Civil, los cuales se referían a los Contratos por tiempo determinado o indeterminado, se modificó el precepto 2483 Fracción I del ordenamiento citado, con el objeto de evitar que celebraran algún convenio para dar por terminado el Contrato, para este supuesto era necesario que el Arrendatario se presentara personalmente a ratificar su consentimiento ante la Dirección de Gobierno del Distrito Federal;" (132), a los Arrendadores que infraccionaban esta disposición, se les sancionaba con multa de cien a mil pesos.

En los Artículos transitorios estableció que los Juicios de desocupación por Terminación de Contrato que se encuentren pendientes de Resolución se sobreseerán al entrar en vigor esta Ley, trajo como consecuencia la suspensión del Artículo 2478 del Código Civil en vigor para el Distrito Federal, para el supuesto de que se hubiere efectuado notificación al inquilino para dar por terminado el Contrato de Arrendamiento, no surtiría efecto legal alguno.

El Tercer Decreto fue promulgado el 5 de Enero de 1945 adicionó el anterior, declarando la Prórroga de los Contratos de Arrendamiento destinados para comercio e industria, en virtud que el anterior, omitió este concepto y ésta deficiencia permitió los incrementos en el importe de rentas de

(132) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION
SEPTIEMBRE 24 DE 1943.

de locales comerciales, repercutiendo directamente en los precios de los artículos de primera necesidad, que afectaba la economía de los consumidores, para combatir ese fenómeno inflacionario y lograr que se hicieran efectivos los precios topes de cada uno de los artículos fijados oficialmente, se tuvo la necesidad de emitir le Ley de referencia adicionando el anterior, expresamente ordenaba la subsistencia de los dos anteriores, como consecuencia a esa fecha se encontraban todos los Contatos de Arrendamiento congelados y prorrogados, sin excepción alguna los celebrados en el Distrito Federal.

Al concluir la Segunda Guerra Mundial, el 28 de Septiembre de 1945, se expidió el Decrato con el cual se levantó la Suspensión de Garantías Individuales, emitido el 1º de Junio de 1942, ordenando en su artículo 7º, que las Leyes y disposiciones relativas al Arrendamiento promulgadas el 10 de Julio y 19 de Octubre, quedarán vigentes hasta en tanto no fueran derogadas por una Ley posterior.

Por Reforma del 28 de Diciembre de 1945, Publicado en el Diario Oficial de la Federación del 21 de Enero de 1946, en su Artículo 7º quedó como sigue "Las Leyes y Disposiciones relativas a arrendamientos de fecha 10 de Julio de 1942, 24 de Septiembre de 1943, 5 de Enero de 1945 que previenen la congelación de rentas, la continuidad de los Contratos de Arrendamiento para casa habitación y la ampliación de este último a establecimientos de Comercio en pequeño, respectivamente quedarán vigentes hasta entre tanto sean derogados por una Ley posterior" (133).

El Cuarto Decreto se emitió el 8 de Febrero de 1946, mismo que prorrogó los arrendamientos y congeló las rentas de locales para habitaión, para talleres familiares u ocupados por trabajadores a domicilio; impueso multas de doce tantos de los aumentos indebidos de estos alquileres y declaró de orden publico e irrenunciables sus disposiciones, intentó regular en forma más ordenada a los Contratos de Arrendamiento, en el cual se especificó que las rentas no podrán ser aumentadas y los plazos de los arrendamientos se considerarán forzosamente prorrogados en beneficio a los inquilinos de las casas o locales destinados:

(133) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION.
ENERO 21 DE 1946.

"a). Exclusivamente para habitación del inquilino y sus familiares.

b). Los ocupados por Trabajadores a domicilio.

c). Por talleres familiares" (134).

En este Decreto se exceptuaron los precios de los arrendamientos de las casas o locales cuyas rentas sean superiores a trescientos pesos mensuales.

En caso de desocupación las rentas deberán ser las mismas que las estipuladas en el último contrato, solo podrían incrementarse en caso de mejoras a las propiedades, mediante autorización judicial por la Vía Sumaria, con intervención del Ministerio Público, quien deberá ser considerado como parte.

En el Artículo 5º ordena, que sus disposiciones son de Orden Público y por lo tanto no podrán ser renunciados en perjuicio de las Violaciones de este Decreto, se creó por el Departamento del Distrito la Oficina de Quejas que conocía y sancionaba con penas Administrativas a los Arrendadores, sin perjuicio de las acciones que ante la Autoridad Judicial podían ejercitar los Arrendatarios, se delimitó su vigencia por un plazo de dos años quedando facultado al Presidente de la República para anticiparlo si consideraba que las condiciones generales del Distrito Federal así lo requerían.

Este Decreto emana del Congreso de la Unión y por tanto queda cumplido el presupuesto de la parte final del Artículo Séptimo del Decreto de fecha 28 de Diciembre de 1945, que reformó el Artículo 6º y adicionó el Séptimo del Decreto del 28 de Septiembre de 1945 que levantó la suspensión de Garantías Individuales.

Por acuerdo del Departamento del Distrito Federal del 1º de Octubre de 1946 se ordenó que la Dirección General de la Tesorería, atravez de su Oficina de Quejas y Control de rentas, deberá aplicar en materia de Arrendamiento exclusivamente las disposiciones contenidas en el Decreto de fecha 8 de Mayo de 1946.

(134) BAZARTE CERDAN WILLEBALDO
COLECCIONES DE LEYES MEXICANAS, LEYES
SOBRE ARRENDAMIENTO PARA EL D. F.
Edic. Botas, México 1965. Pág. 11

El Quinto Decreto se publicó el 30 de Diciembre de 1947, repitió las disposciones del anterior, pero con una importante modificación, pues restringió su aplicación a los arrendamientos con rentas no mayores de $ 300.00 y creó una Comisión Integrada de tres personas designadas por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, para que estudiara el aumento de rentas en caso de mejoras a una propiedad y en aquellos casos en que justificara plenamente, tomando en consideración la capacidad enconómica de los inquilinos.

III. 2. ANALISIS DEL DECRETO DE RENTAS CONGELADAS EXPEDIDO EL 24 DE DICIEMBRE DE 1948, QUE PRORROGO POR MINISTERIO DE LA LEY LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DEL DISTRITO FEDERAL

En la exposición de motivos del Decreto de fecha veinticuatro de Diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, publicado en el Diario Oficial de la Federación el treinta del mismo mes y año, expresa: "Es el propósito del Ejecutivo a mi cargo someter a la mayor brevedad posible a esa H. Cámara, un proyecto de Ley que regule de un modo definitivo los arrendamientos urbanos, en él habrán de determinarse las modalidades o condiciones a que deberá sujetarse el Contrato de Arrendamiento de casa habitación o locales destinados a Comercios o Industrias. Pero la proximidad del término en que expira la vigencia del Decreto de Congelación de Rentas de fecha treinta de diciembre de mil novecientos cuarenta y siete y publicado en el Diario Oficial del treinta y uno del mismo mes y año, (Cuya vigencia será de un año que fenece el treinta y uno de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho), tomadas en consideración las condiciones sociales y económicas del momento, obligan a expedir con carácter transitorio, una Ley que prorrogue los Contratos de Arrendamiento de las casas o locales destinados a habitación y comercios o industrias, permitiendo un aumento moderado, y que estima justo respecto de las casas o locales cuyas rentas han permanecido congelados por Decretos anteriores, a la vez las rentas de locales destinados a comercios o industrias que hasta ahora han podido fijarse libremente" (135).

Con relación a lo anterior, considero conveniente analizar el contenido del Decreto en vigor, para deducir posteriormente sus consecuencias económicas y sociales.

Artículo Primero, estipula: "Se prorrogan por Ministerio de Ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que en seguida se mencionan:

a) Los destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él.

b) Los ocupados por trabajadores a domicilio;

(135) BAZARTE CERDAN WILLEBALDO
COLECCIONES DE LEYES MEXICANAS, LEYES SOBRE ARRENDAMIENTO PARA EL D. F.
Edic. Botas, México 1965. Pág. 11

c) Los ocupados por talleres y

d) Los destinados a comercios o industrias" (136).

Obviamente, los contratos que quedaron prorrogados son los que existian hasta el treinta de Diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, en virtud del criterio establecido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, lo que no existe no puede ser prorrogado, por otro lado cabe subrayar que el importe de renta quedó congelado indefinidamente.

El articulo Segundo concluye, "No quedan comprendidos en la párrroga que establece el artículo anterior, los contratos que se refieran:

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

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

III. A las casas o locales destinados a cantinas, a pulquerías, a cabarets, a centros de vicio, a explotación de juegos permitidos por la Ley, y a salones de espectáculos públicos, como teatros, cinematógrafos y circos" (137).

Este último debe concordarse con los artículos 5 y 6 de este decreto, que establecen la compensación a favor del inquilino consistente en el importe de tres meses de alquiler cuando el local que esté destinado a habitación, con la cantidad que fijen los tribunales cuando se trate de comercio o industria para lo cual se deben tomar en consideración los guantes que hubiera pagado el arrendatario, el crédito mercantil que éste goce, la dificultad en encontrar nuevo local y las indemnizaciones que en su caso tenga que pagar a los trabajadores a su servicio conforme a la resolución que dicten las autoridades del trabajo.

(136) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, del 30 de Diciembre de 1948

(137) IDEM. Pag. 121.

En el caso que el arrendador quiera habitar la finca, debe hacer saber al arrendatario de una manera fehaciente, con tres meses de anticipación, si se trata de casa habitación y con seis meses, si se trata de establecimiento mercantil o industrial.

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

El artículo Tercero, establece que "Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prorrogan por la presente ley, y que podrán serlo en los siguientes términos:

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

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

Las rentas que no excedan de cien pesos no podrán ser aumentadas. Los aumentos que establece este artículo no rigen para locales destinados a comercio o industria, cuyas rentas quedan congeladas" (138).

Es necesario señalar que el artículo Séptimo, prevé en forma limitativa las causales de rescición, siendo la primera la falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas, antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento; Por subarrendamiento total o parcial del inmueble, sin consentimiento expreso del propietario, por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin la expresa conformidad del arrendador; por destinarse el inmueble arrendado en usos distintos de lo convenido por el arrendatario o sus familiares; por efectuar obras sin consentimiento expreso del arrendador, y las mismas causen daños el inmueble a juicio de peritos; cuando la mayoría de los inquilinos de una casa soliciten, con causa justificada del arrendador la rescisión del contrato, cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial, a juicio de peritos, y cuando las condiciones sanitarias de la finca exija su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias.

(138) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION
Diciembre 30 de 1948.
Pág. 123 y 124.

La rescisión, por los casos descritos, no dá derecho al inquilino al pago de indemnización alguna, establecida por el artículo 8 del mismo decreto.

En lo que corresponde al artículo Noveno, indica que son nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento en contravención a las disposiciones del decreto, en consecuencia no producirán efectos jurídicos los documentos de crédito suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar renta mayores que las autorizadas en el mismo.

Este artículo por lo que se refiere a los documentos de créditos independientemente de que una Ley de carácter local como lo es el Decreto que tiene exclusivamente aplicación en el Distrito Federal, es improcedente la suspensión de disposiciones de carácter Federal como lo es la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, no es posible su aplicación, debido a que los títulos de créditos son autónomos, por lo que no puede ser relacionados con el Contrato de Arrendamiento.

En los Artículos transitorios, el tercero establece, quedan derogadas las disposiciones del Código Civil y de Procedimientos Civiles, que se le opongan, al respecto es necesario señalar que no se derogaron dichos preceptos, sino quedaron suspendidos prohibiéndole su aplicación para este tipo de Contratos de Arrendamiento, existentes hasta el treinta y uno de Diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, en virtud que los contratos que no quedaron enmarcados dentro de los efectos del Decreto descrito, se encuentran regulados por el Código Civil y el de Procedimientos Civiles en vigor para el Distrito Federal, los expedidos a partir del Primero de Enero de Mil novecientos cuarenta y nueve.

El artículo Cuarto, establece que los juicios y procedimientos judiciales que se encuentren en trámite, que tengan por objeto la terminación del contrato de arrendamiento por haber concluido el plazo estipulado y que estén comprendidos en el artículo 1º del mismo decreto, se sobreseerán sean cual fuere el estado en que se encuentren.

Conviene añadir al respecto, que el Decreto que se analiza, suspende la aplicación de los preceptos de la legislación común, expresando para tal efecto unicamente al Código Civil y Procedimientos Civiles, del cual me permito acentuar que dicho decreto contraviene disposiciones del mismo

ordenamiento ya que su origen proceda de Leyes Constitucionales, que se encuentran dentro de la categoría de Garantía Individual, como es el caso del Artículo 830 del Código Adjetivo que a la letra dice: "El propietario de una cosa puede disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las Leyes", el artículo 831 del mismo ordenamiento explica más detalladamente de los bienes propiedad de los particulares, que podrán disponerlo para los fines que más convenga a su libre arbitrio, "La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización" (139). Es necesario enfatizar al respecto, que el precepto en comento en ningún momento cubre los requisitos señalados por nuestra carta magna, toda vez que dicha Legislación Común se deriva del Artículo 27 de la Constitución General de la República, en virtud que este precepto constitucional, se encuentra clasificado dentró de las GARANTIAS DE PROPIEDAD, para mayor abundamiento el mencionado Decreto no suspendió el precepto constitucional indicado, porque no era posible, debido a que nuestra Carta Suprema, se encuentra clasificada como RIGIDA y para ser reformada, no basta con el Proceso Legislativo ordinario, sino es necesario seguir el procedimiento ordenado por el artículo 135 del mismo documento, así mismo para realizar adiciones o reformas aprobadas por el Congreso de la Union a la consideración de las Legislaturas de cada uno de los Estados; y solo en caso que tales adiciones o reformas sean aprobadas por la mayoría de los congresos locales, pasarán a formar parte de la Constitución Federal.

Con el fín de fundamentar lo expresado, el artículo 135 de nuestra Carta Magna establece, "La presente Constitución puede ser adicionada o reformada. Para que las adiciones o reformas lleguen a ser parte de la misma, se requiere que el Congreso de la Unión, por el voto de las dos terceras partes de los individuos presentes, acuerde las reformas o adiciones, y que éstas sean aprobadas por la mayoría de las legislaturas de los Estados. El Congreso de la Unión o la Comisión Permanente en su caso, harán el cómputo de los votos de las legislaturas y la declaración de haber sido aprobadas las adiciones o reformas" (140).

Para mayor abundamiento, es posible que el Congreso Legislativo no tomó en consideración que no todas las

(139) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL, 58. Edición
Editorial Porrúa, S. A.
México, 1989, Pág.45 y 47.

(140) CONSTITICION POLITICA DE LOS ESTADOS
UNIDOS MEXICANOS, Publicaciones
Ferrera. México, 1942, Pág.112.

normas jurídicas tienen el mismo rango, o bien misma categoría, en virtud de que unas son superiores y otras inferiores, existen entre ellas un orden jerárquico, una relación de supra a subordinación que es necesario tenerlo presente para emitir disposiciones jurídicas de consecuencias económicas-sociales, que toda norma jurídica se considera válida, obligatoria, porque se encuentra apoyada en otra superior y esta a su vez por otra de más elevada categoría, así sucesivamente hasta llegar a la suprema, que nuestro sistema jurídico previamente lo tiene establecido y es como sigue:

"I. La Constitución Federal,

2. Las Leyes Federales y los Tratados,

3. Las Leyes Ordinarias,

4. Los Decretos,

5. Los Reglamentos y

6. Las Normas Jurídicas Individualizadas" (141)

De los párrafos precedentes, se desprende que el multicitado decreto, se encuentra afectando indirectamente preceptos Constitucionales, directamente a los propietarios de los inmuebles arrendados y Leyes Ordinarias de Orden Público e Interés Social; si bien es cierto que el Artículo 27 Constitucional, considerado como garantía de propiedad en su primer párrafo, segundo y parte del tercero dice: "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originarinalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. Las expropiaciones solo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos natuarales susceptibles de apropiación, con el objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana". (142)

(141) SOTO PEREZ RICARDO
NOCIONES DE DERECHO POSITIVO MEXICANO,
Edit.Esfinge, Méx.1975,Pág.53.

(142) CONSTITUCION POLITICA DE LOS
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
Edit.Ferrara,México 1942, Pág 17.

En este orden de ideas, me permito manifestar que dicho Decreto se anticipó a Nuestra Carta Magna, porque no es antijurídico, si no que se encuentra más allá de lo permitido por nuestra Constitución, toda vez que al suspender preceptos de nuestra legislación común, se encuentra violando GARANTIAS INDIVIDUALES DE PROPIEDAD, en virtud de que los bienes que tutela dicho precepto se encuentra el de usar la cosa, percibir sus frutos y el disponer de ella, atributos esenciales de la propiedad, aún cuando esos derechos deben ejercitarse con las limitaciones y modalidades que fijen las Leyes, por tanto la consecuencia de los efectos del decreto que nos ocupa, destruye la esencia de la propiedad y debe considerarse como análoga a la expropiación, conforme al segundo párrafo del artículo 27 constiticional, solo se puede hacer por causas de utilidad pública y mediante indemnización. En este caso concreto observamos que si bien los propietarios cuentan con el dominio del bien arrendado, no pueden usarlas, mermando los frutos de ellas afectando el derecho de disponer de las mismas de una manera exclusiva, ocacionándoles daños y perjuicios, menoscabando su patrimonio, en beneficio de los inquilinos, que de ninguna forma podría denominarse de utilidad pública, de tal manera que el Congreso de la Unión en exceso de sus facultades, que le otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los términos del Artculo 73 Fracción VI, que dice "El Congreso de la Unión tiene facultad Para Legislar en todo lo relativo al Distrito Federal, sometiéndose a las bases conforme al procedimiento que la misma señala", por tal razón me atrevo a manifestar que dicho Decreto es Inconstitucional, debido a que se encuentra ocacionándoles daños en el patrimonio a ciertos y determinados propietarios de Inmuebles en arrendamiento. "Daño del latín damun, Daño, deterioro menoscabo, destrucción, ofensa o dolor que se provocan en la persona, cosas o valores morales o sociales de alguien" (143); la legislación común lo define "Se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación. Se reputa perjuicio la privación de cualquiera ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación" (144).

La Pórrroga y Congelación establecida por el Decreto, se ha dicho que destruye el Derecho del propietario de

(143) DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO
INST.DE INVEST.JURID.DE LA UNAM.
Edit.Porrúa, S.A., México, 1987.
Página 811.

(144) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL PARA EL D.F.
ARTICULOS 2108 Y 2109,
Edit. M.A. Porrúa,S.A.
México, 1988, Pág.194.

percibir todos los frutos que la cosa sea capaz de producir, ahora bien este derecho establecido destruye igualmente por las restricciones fijadas en el artículo tercero, respecto al aumento de las rentas, volviendo a quedar limitado el propietario por la restricción del artículo noveno, puesto se le impone sanciones de nulidad de pleno derecho a los convenios que modifiquen el contrato de arrendamiento en contravención a sus disposiciones.

Se ha hecho además la consideración de que esas restricciones y corcenamiento de la propiedad, no se fundan en causas de interés público, sino en particular de los inquilinos.

El Decreto al admitir la descongelación de rentas mayores de trescientos pesos y al congelar en cambio las de locales comerciales o industrias y las menores de trescientos pesos, se puede interpretar que el mismo se emitió de manera inconstitucional, no inspirado en el interés público, que acorde al Diccionario Jurídico Mexicano, define la Palabra Incostitucionalidad como "**Aseveración que se trata quizá de algo no concreto, pero que esta ahí, en la aceptación de los rasgos peculiares e idiosincráticos del pueblo de un Estado**" (145).

Como se desprende al respecto con base a este significado de la palabra Inconstitucionalidad, el mencionadó decreto se emitió por el Congreso de la Unión en forma exagerada, en virtud de que excedió del arbitrio total, ya que el mismo se encuentra por encima de Nuestra Carta Magna, debido a que suspendió exclusivamente para los contratos de arrendamientos expedidos antes del primero de enero de mil novecientos cuarenta y nueve. Normas de nuestra legislación común, se diferencian porque continuó vigente para las relaciones contractuales efectuados despues del treinta y uno de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, dicha suspensión se realizó sin fundamento legal alguno, si bien es cierto que el artículo 29 de la Constitución General de la República autoriza al C. Presidente de la República Mexicana a suspender las Garantías Individuales con el objeto de resolver de manera rápida y fácilmente a la situación de una invasión, perturbación grave de la paz pública o de cualquier otra que ponga a la sociedad en gran peligro o conflicto, pero debe hacerlo por un tiempo limitado, y el caso del decreto que se analiza se dejó en vigor hasta nuestros días, que de ninguna manera pueda ser justificado, en virtud de que fue originado por la Segunda Guerra Mundial, que debió derogarse junto con el decreto de fecha 28 de febrero de

(145) DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO
I.INV.J.UNAM.Edit.Porrúa,S.A.
México, 1987, Pág. 671.

1946, al levantarse la suspension de las garantías individuales, o bien legislarse con prontitud en materia de arrendamiento, como la misma exposición de motivos lo contempla.

Por otra parte, considero necesario puntualizar y aclarar que los tres primeros Decretos, de fecha 10 de Enero de 1942, del 24 de Septiembre de 1943 y del 5 de Julio de 1945, se emitieron con carácter Presidencial, por los grandes problemas económicos y Sociales por los que atravesó nuestro país, principalmente por la llamada Segunda Guerra Mundial. Posteriormente vinieron tres Decretos sucesivos del Congreso de la Unión, del 8 de Febrero de 1946, 30 de Diciembre de 1947 y el último, actualmente vigente de fecha 24 de Diciembre de 1948. Como se desprende del artículo 29 Constitucional, deberá hacerse por tiempo limitado, por medio de prevenciones generales y sin que la suspensión se contraiga a determinado individuo, por lo que se deduce que dicho decreto no se expidió en contra de la constitución, es decir no es Anticonstitucional, porque ni el mismo documento se tiene previamente establecido, o se tiene determinado en cuanto a su Jerarquización como lo he señalado en párrafos anteriores, los decretos se encuentran subordinados a las normas Federales y Ordinarias, consecuentemente por la Constitución Federal, si enfocara desde este punto de vista, de su Publicación sería anticonstitucional porque estaría en contra de la constitución, ya que se encontraría en contra de Garantía Individual de Propiedad, toda vez que el decreto en cuestión afecta directamente a la Legislación común e indirectamente nuestro documento fundamental, consagrado en el Artículo 27, debido a que destruye la esencia del término propiedad, por lo que me permito concluir que el multicitado decreto fue publicado en forma Inconstitucional.

Cabe señalar diferencia de Ley y Decreto, que de acuerdo a nuestra realidad y práctica jurídica, y en términos de la doctrina el Decreto y Ley, sus consecuencias son distintas, debido de que la "Ley que considera como una oposición general y el Decreto, conceptúa como un acto particular" (146).

Por su parte el Maestro RICARDO SOTO PEREZ, distingue entre Ley y Decreto como sigue: "Ley norma de conducta dictada por el Poder Legislativo de carácter general, abstracta, obligatoria y sancionada por la fuerza; Decreto son las disposiciones del Poder Ejecutivo relativas a las distintas ramas de la Admnistración Pública, los cuales deben estar firmados por

(146) DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO
INST.DE INV.JURID.DE LA UNAM.
Ed.Porrúa,S.A.
Méx.1987. Pág.838 y 839.

al Secretario de Estado a cuya competencia corresponda al asunto, para tener fuerza obligatoria, como ejemplo señala los decretos de expropiación" (147).

El diccionario de la real academia define al Decreto "Como una resolución, decisión o determinación del Jefe del Estado, de su Gobierno o de un Tribunal o Juez, sobre cualquier negocio o materia, aplíquese hoy más especialmente a las de carácter Político y amplía su significado enfatizando que debe estar dirigido a casos particulares; en toda resolución o disposición de un órgano del Estado sobre asunto o negocio de su competencia que sea situaciones jurídicos concretos que se refieren a un caso particular, instituciones o individuos y que requiere de cierta formalidad a efecto que sea conocido por las personas a las que va dirigido" (148).

Por estas transcripciones, se entiende que la definición más perfecta en nuestro Derecho Positivo Mexicano, toda resolución del Congreso General tendrá carácter de Ley y Decreto, el primero corresponde a las que versan sobre el Interés Común dentro de la órbita de las atribuciones del Poder Legislativo, y el segundo a las que dentro de la órbita, sean relativas a determinado, tiempo, lugar, corporaciones, establecimientos o personas.

Sin embargo nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, considera la Ley o Decreto, al igual que los Actos del Congreso que no son Leyes. Toda vez que los efectos jurídicos son distintos, de tal forma que el Decreto que se analiza a llegado a afectar negativamente a los prpietarios de los Inmuebles que habian destinado para arrendamiento en la década de los cuarentas, situación que a la fecha resulta inconcebible tal circunstancia por las razones expuestas, en tal virtud considero necesario mencionar los artículos que determinan igualdad de Leyes o Decretos:

" Toda Resolución del Congreso tendrá carácter de Ley o Decreto...,

(147) SOTO PEREZ RICARDO
NOCIONES DE DERECHO POSITIVO
MEXICANO, Edit.Esfinge, S.A.
México, 1975, Pág.45 y 46.

(148) DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO INST.
DE INV.JURID.DE LA UNAM.
Ed.Porrúa,SA.Méx.1987.Pág.838 y 839.

El Derecho de emitir Leyes o Decretos compete:...," (149)

El Legislador se basa con esta confusión de definiciones de Ley o Decreto, además así lo expresa en el documento emitido el veinticuatro de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, que resulta totalmente Inconstitucional, en virtud de que en la última parte del artículo noveno dice "No producirán efectos jurídicos los documentos de créditos suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas en esta Ley" (150)

Por lo que se refiere a los documentos de Creditos, tuvo aplicación también solo en el Distrito Federal, que también adolece de incongruencias y relevancia jurídica, ya que no puede derogar, abrogar o suspender disposiciones de carácter Federal como es, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en primer lugar porque son documentos Autónomos, Literales, como se desprende de la Legislación que los regula "Son cosas mercantiles los Títulos de Crédito, su emisión expedición, endoso, o la aceptación y las demás operaciones que en ellos se consignen son actos de Comercio, los Derechos y Obligaciones derivados de los actos o contratos que hayan dado lugar a la emisión o transmisión de Títulos de Crédito, o se hayan practicado con esto, se rigen por normas enumerados en el artículo segundo cuando no se puedan ejercer o cumplir separadamente del Título y por Ley la que corresponda a la naturaleza civil o mercantil de tales actos o contratos, en los demás casos" (151)

En segundo lugar, dicha Ley su aplicación es en toda la República, razón por la cual insisto que es inconcebible que un Decreto de aplicación local como es el caso concreto, haya suspendido absolutamente su obligatoriedad en el Distrito Federal.

(149) CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Editorial Porrúa,S.A. México, 1989, Pág. 52

(150) DECRETO DE PRORROGA POR MINISTERIO DE LEY LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Diciembre 24 de 1948 D.O.F.DIC.30 de 1948

(151) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO LEY GENERAL DE TITULO Y OPERACIONES DE CREDITO ART.1.Ed.Porrúa,SA.Méx.1987.Pág.229.

A mayor abundamiento la Legislación continúa contemplando, "Son Títulos de Crédito los documentos necesarios para ejercitar el Derecho Literal que en ellos se consignan" (152).

Tomando en cuenta que los Títulos de Crédito, sus características son la "Incorporación, Legitimidad, Literalidad y Autónoma, que se refiere que en el documento que lleva incorporado un derecho y dicha incorporación al documento son íntimas, que el derecho se convierte en algo accesorio, bienes siendo el documento como principal y el derecho lo accesorio, la segunda se refiere como una consecuencia de la incorporación en el documento que es literal, que tal derecho se medirá en su extensión y demás circunstancias por la letra del documento, por lo que literalmente se encuentra en lo consignado y esta es una nota esencial y privativa de los Títulos de Cárdito, significa que la autonomía es característica esencial del Título de Crédito, autónomo desde el punto de vista activo, que es el derecho que cada titular sucesivo va adquiriendo sobre el título y sobre los derechos en él incorporados y la expresión autónoma indica que el derecho del titular es un derecho independiente, en el sentido de que cada persona que va adquiriendo el documento adquiere un derecho propio, distinto del derecho que tenía o podría tener quien le transmitió el título" (153).

Como se deduce de los renglones anteriores, dicho decreto no puede suspender la Legislación común, independientemente que son normas ordinarias, pero son de carácter general, por los motivos expuestos en párrafos anteriores, mucho menos suspender la Legislación Mercantil, debido a que el mismo es de Jerarquía Federal, que proceden directamente de nuestra Carta Magna, que es la estructura básica de existencia de derechos de nuestro Estado, por lo que es elocuente que el Decreto o Ley como se tiene definido en nuestro documento fundamental, es completamente inconstitucional, toda vez que la citada carta suprema tiene establecido en el último y penúltimo párrafo del artículo 25 que "La Ley establecerá los mecanismos que faciliten la organización y la expansión de la actividad económica del sector social, de los ejidos, organizaciones de trabajadores, cooperativas comunidades,

(152) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO DE COMERCIO.ART.5,
Editorial Porrúa, S.A.
México,D.F.,1987,Pg.230.

(153) CERVANTES AHUMADA RAUL
TITULOS Y OPERACIONES DE
CREDITO.Edit.Herrero,S.A.
Mexico,1978,Pág.10,11,12.

empresas que pertenezcan mayoritaria o exclusivamente a los trabajadores y en general a todas las formas de organización social para la producción distribución y consumo de bienes y servicios socialmente necesarios. La Ley alentará y protegerá la actividades económica que realicen los particulares y proveer las condiciones para que el desenvolvimiento del sector privado contribuya al desarrollo económico nacional en los términos que establece esta Constitución".(154)

De conformidad a lo expresado por el documento Supremo, los propietarios de los inmuebles arrendados, afectados por el Decreto del 24 de Diciembre de 1948, es un Servicio Social necesario que se proporciona para el desarrollo de nuestro país y aún cuando nuestra norma suprema ordena que la Ley alentará y protegerá la actividad económica que realicen los particulares, en este caso no se está cumpliendo cabalmente este cometido, debido a que el decreto en cuestión, suspendió la legislación mercantil, especificamente la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, independientemente que los citados Títulos son autónomos, en esta forma vemos que al emitirse el mulicitado decreto, obstruyó el contenido de nuestra Cosntitución General de la República, en su artículo 5 en el cual claramente estipula como una garantía individual de trabajo la siguiente "A ninguna persona podrá impedirse que se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode siendo lícito" (155). Sin embargo los arrendadores además se les destruyó la esencia de la Garantía de Propiedad tutelada en el artículo 27, también evitó que conservaran su patrimonio o bien que mantuvieran los ingresos de manera lícita, porque para tener un Inmueble, se eroga una cantidad cierta y deteminada de dinero para la realización del mismo, por lo que el propietario tiene derecho de percibir todos los frutos que la cosa sea capaz de producir, y del importe de rentas que perciba seguramente de eso dependa su manutención y con este Decreto, la Legislatura lo privó totalmente de ello, como a quedado plasmado violando Garantías de Seguridad Jurídica, Igualdad y de Propiedad.

Aún así, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que al emitir Jurisprudencia al respecto, en el sentido de que no existe Violación a Garantías Individuales, esto quizás no afectaba en la década de los cuarentas, pero a nuestros días, es un acto completamente anticonstitucional e inconstitucional.

(154) CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Ed.Porrúa, S.A. Méx.1988, Pág.20.

(155) IDEM.Página 48.

Por otra parte, considero conveniente señalar que el decreto emitido el 24 de Diciembre de 1948, publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 30 del mismo mes y año debe derogarse, por las siguientes razones:

En primer lugar porque las personas que han sido beneficiadas por el Decreto descrito, se han vuelto apáticos y conformistas para su mismo desarrollo, convirtiéndose en habitantes cautivos por seguir ejerciendo un derecho legal, en virtud de que no se forjan metas en adquirir un inmueble de su propiedad, prefieren habitar las localidades de rentas congeladas arriesgando que sus descendientes padezcan de distintas enfermedades originados por la insalubridad de los inmuebles que ocupan con el objeto de evitar pagar cantidades razonables para adquirir otros inmuebles que cumplan con los requisitos de higiene y seguridad para un mejor desarrollo físico, psicológico y económico, sino prefieren continuar habitandolas toda vez que la contraprestacion por el uso y goce del inmueble arrendado es ínfima no generándole esfuerzo alguno para cumplir con esa obligación.

Los arrendadores no cumplen con las obligaciones que la ley les asigna, en virtud de la raquítica renta que perciben por sus inmuebles arrendados, por lo que les resulta imposible efectuar reparaciones que requieren sus propiedades, dejándolos en total abandono convirtiendose con el trascurso del tiempo en estados ruinosos e insalubres, debido a que el importe de renta que perciben no alcanza ni siquiera para la conservación urgente ni mucho menos para reparaciones de menor importancia y los habitantes se conforman con esta situación permitiendo que los inmuebles que ocupan se deterioren en su perjuicio.

En segundo lugar, la vigencia de la ley que prorrogó por Ministerio de Ley los contratos de arrendamiento, a propiciado fenómenos de patología urbana, ya que a la fecha resulta nocivo no solamente para los ocupantes, sino que directamente a los propietarios de los inmuebles de rentas congeladas, porque si bién es cierto que gozan de dichas propiedades, también lo es que estan siendo menoscabados en su patrimonio, toda vez que no les permite obtener ganancias lícitas de sus inversiones ni mucho menos pueden enajenarlos por la problemática que presentan, resultando a la fecha esta disposición violatoria de garantías individuales en perjuicio de sus intereses, las cuales son contradictorias a las normas de Orden Público e Interés Social establecidas en el Código Civil en vigor para el Distrito Federal, que regula los inmuebles de arrendamiento destinados para casa habitación, tomando en consideración que la característica esencial del Orden Público e Interés Social, que son irrenunciables, principalmente porque el

grupo de propietarios que posee estos inmuebles no se les permite obtener licitamente un provecho inmediato y directo, bien sea procurando satisfacer una necesidad social, sin embargo en las reformas de fecha siete de Febrero de mil novecientos ochenta y cinco, el Legislador omitió tomar en cuenta el Decreto que se analiza.

En tercer lugar, porque los Inmuebles que se encuentran en este estado jurídico, generalmente se encuentran en la parte central del Area Metropolitana y la edificación de estos cuentan con incalculables valores artísticos e históricos, mismos que se encuentran en pleno deterioro y desperdicio del suelo urbano, imposibilitando de un equipamiento urbano en beneficio de la Capital, imposibilita también recaudar mayores impuestos en las zonas de rentas congeladas que significa pérdida de muchos millones de pesos anualmente, del cual se tiene la necesidad que la población subsidie estas áreas congeladas en su detrimento, principalmente por el gasto y desperdicio de varios miles de litros de agua por fugas y por la falta de medidor cuyo costo no se paga, igual sucede con el uso de los diablitos para la captación de energía eléctrica que no pagan por dicho servicio, por ello cabe señalar que las rentas congeladas se han convertido en uno de los obstáculos más serios para la reordenación urbana y es una preocupación para los arrendadores afectados por el decreto y también para los potenciales arrendadores que temen que este tipo de legislación se amplie.

III. 3. INCAPACIDAD LEGIBLATIVA

El Poder Legislativo a la fecha ha mostrado una verdadera incapacidad para legislar correctamente en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas, incumpliendo la Fracción VI del Artículo 73 de la Constitución General de la República, el cual faculta al Congreso de la Unión legislar en todo lo relativo al Distrito Federal, en ejercicio de esta emitió el Código Civil, que reglamenta en sus Artículos 2398 al 2496 al contrato de arrendamiento, en los cuales se establecen reglas y definiciones que regulan los arrendamientos de manera clara, sencilla y objetiva, sin embargo los Legisladores no toman en cuenta los cambios Sociológicos, Económicos, Políticos y urbanos de proporciones impredecibles que se han dado origén en la sociedad mexicana.

El Legislador debe buscar una reglamentación que contempla seguridad jurídica, equidad entre los participantes en

la relación contractual, de tal forma que los inmuebles destinados para este fin, sean rentables las inversiones que se realizan, otorgando protección al inquilino pero no debe observarse en el aspecto economico, sino también desde el punto de vista de salud fisica y mental de los mismos, para tal efecto que los arrendadores con el importe de las rentas que perciban, puedan consevar las edificaciones en buen estado y obtención de las contribuciones para cubrir los servicios del Estado. La situación del arrendamiento ha sido legalista y paternalista cuando se trata de rentas congeladas, emite una supuesta Ley inquilinaria que en realidad se trata de adiciones al Código Civil, que no resuelve el problema del arrendamiento de fondo, solamente modifica superficialmente la relación arrendador arrrendatario, es por ello que la demanda es cada día más necesaria por la agudización de la crisis económica y la profundización del malestar social y político en nuestro país.

Los sucesos acaecidos en la estructura del Poder Judicial del Distrito Federal, obliga a efectuar una reflexión sobre el acto de administación de justicia en materia de arrendamiento, del cual ha quedado como centro de discusión, la derogación del multicitado decreto, se le debería dar el estudio y seriedad necesaria para evitar incertidumbre en el que se encuentra la Legislación de esta materia. Por ello el Poder Legislativo debe tomar decisiones en forma independiente con absoluta libertad, de tal forma que su ejercicio lo realice de manera intrínseco que no afecten factores externos al caso concreto del arrendamiento.

La libertad plena que cuenta la función jurisdiccional del Poder Legislativo, no debe permitir más límites que la propia Ley establece para efectos de que no se pongan en juego la honradez, el patrimonio del gobernado, razón por la cual enfatizo las decisiones del Poder Legislativo no debe estar condicionada a factores jerárquicos que traten de imponer en el ánimo del juzgador vicios derivados de la intimidación, capricho o el interés que pueden inducir los condicionantes de emitir una legislación deficiente, situación que rezaga aún más el orden jurídico, como es el caso concreto de Rentas Congeladas que hasta nuestros días se encuentra en vigor más de cuatro décadas, sin que se haya podido resolver eficazmente, mismo que a nuestros días resulta inconveniente y antisocial.

CAPITULO CUARTO

IV. PROCEDIMIENTOS JUDICIALES.

IV. 1. MODOS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Son diversas las causas que dan término al Contrato de Arrendamiento, nuestra Legislación Civil trata al arrendamiento preponderantemente jurídico, en ese orden de ideas me permito indicar en general las relaciones obligatorias originadas por Contratos válidos de esta naturaleza, se disuelven por Resoluciones Judiciales, para tal efecto considero necesario señalar el Artículo 2483 del Código Civil en vigor para el Distrito Federal.

"El arrendamiento puede terminar:

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

II. Por convenio expreso;

III. Por nulidad;

IV. Por rescisión;

V. Por confusión;

VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.

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

VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento" (156).

La Fracción primera, se refiere al Plazo fijado por las partes, como forma de extinción de la obligación, factor

(156) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
59ª Edic. Edit. Porrúa,SA.
México, 1991, Pag. 433.

esencial del pacto compromisorio como una institución expresa para el cumplimiento, ya sea por la naturaleza del contrato o por la voluntad de los propios contratantes al tiempo previamente fijado en el momento de la constitución, se considera como una causa normal o natural de terminación del arrendamiento, por tratarse de carácter temporal de acuerdo con su definición, de tal manera que la prestación ha de realizarse en el plazo señalado, en caso contrario no produce efectos normales la disposición legal, ya que al ser alterado por una de las partes, existe incumplimiento de la obligación.

Sin embargo en el Contrato de Arrendamiento, la Legislación en comento proporciona a los inquilinos, una prórroga por dos años más al término del plazo forzoso, siempre que se encuentren al corriente en el pago de las mensualidades rentísticas y la soliciten antes de que fenezca el plazo forzoso estipulado en la relación contractual.

La Fracción II trata de Convenio expreso, que se equipara al mutuo consentimiento, toda vez que el convenio se formaliza por voluntad de los contratantes para la extinción del contrato, mediante el cual se estipulan condiciones esenciales para cumplir voluntariamente con la obligación.

La Fraccion Tercera se refiere de la nulidad, el cual es una causa extintiva de las obligaciones, es una sanción legal que priva a un acto sus efectos propios, en virtud de vicios existentes en el consentimiento por cualquiera de las partes en el momento de la celebración del Contrato, al respecto el Artículo 1795 del codigo invocado dispone, "El contrato puede ser invalidado: I. Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas, II. Por vicios del consentimiento, III. Porque su objeto, o su motivo o fín sea ilícito; IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la Ley establece" (157).

"Acto Nulo, es aquel en el que sí se dan los elementos de existencia, pero de un modo imperfecto. Por este motivo producen o no efectos jurídicos, al igual que el inexistente, produce sus efectos provisionalmente, pues serán destruidos de manera retroactiva cuando se determine la nulidad por la autoridad; hay dos clases de nulidades, a). Absoluta o de

(157) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
59ª Edic. Edit. Porrúa,SA.
México, 1991, Pag. 325.

pleno derecho, b). Relativa o anulabilidad " (158).

La Nulidad Absoluta, se origina con el nacimiento del acto, cuando se encuentra el mandato en contra de una ley de Orden Público, por ejemplo si el Contrato recae sobre un objeto imposible o ilícito, no puede nacer a la vida jurídica. Y la Nulidad Relativa, cuando el Contrato se encuentra viciado desde su nacimiento, pero produce efectos retroactivos a las partes o persona determinada, aún sea en contra de una disposición legal establecida, llega a subsanarse declarándose válido.

El Contrato, puede ser declarado nulo por virtud del arrendador que dé en arrendamiento por un tiempo mayor que el del vencimiento de la hipoteca, cuando la finca arrendada estuviera hipotecada, "Sin consentimiento del acreedor, el propietario del predio hipotecado no puede darlo en arrendamiento ni pactar pago anticipado de rentas por un término que exceda a la duración de la hipoteca, bajo la pena de nulidad del contrato en la parte que exceda de la expresada duración. Si la hipoteca no tiene plazo cierto, no podrá estipularse anticipo de rentas, ni arrendamiento por más de un año, si se trata de finca rústica, ni por más de dos meses, si se trata de finca urbana, 2914" (159).

Así también el Contrato puede ser declarado nulo por modificar uno existente, cuando se trata de un arrendamiento congelado, mediante el cual modifica el monto de la renta, en los términos del artículo 9º del Decreto de Fecha 24 de Diciembre de 1948 "Serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento, con contravención de las disposiciones de esta Ley..." (160)

(158) GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO
DERECHO DE LAS OBLIGACIONES
5ª Edic. Edit. Cájica, S.A.
Puebla, México 1985, Pág. 134.

(159) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL 59ª EDICION
Edit.Porrúa, S.A., México,
1991, Pág. 501.

(160) BAZARTE CERDAN WILLEBALDO
LEYES SOBRE ARRENDAMIENTO
PARA EL DISTRITO FEDERAL
Edit.Botas, México, 1965

Es nulo también el contrato, que se realiza sobre una cosa que ya estuviera dada en arrendamiento a otra persona y el arrendador la diera de nuevo en arrendamiento a otra persona y por el mismo plazo, igualmente sucede cuando un copropietario dé en arrendamiento una cosa sin consentimiento de los demás copropietarios.

Por otra parte, cuando el Contrato es nulo por incapacidad, violencia, error, dolo, puede afirmarse que es un vicio originario que afecta intereses individuales o de orden público, sin embargo en el arrendamiento produce efectos provisionales cuando se haya entregado la cosa arrendada.

Como se desprende de los párrafos indicados, produce la nulidad de los Contratos cuando existe vicios en el consentimiento por ambas partes o una de ellas, desde el momento de la constitución del acto jurídico.

Con relación a la forma del Contrato de Arrendamiento, en contravención de los Artículos 2406, 2407 y 2448 F, del Código Civil que establecen, los actos de esta naturaleza deben ser por escrito, a falta de ello produce nulidad relativa, en virtud de que aún la omisión de la forma, el Contrato produce provisionalmente sus efectos, en los términos del Artículo 2231 del ordenamiento citado, "La nulidad de un acto jurídico por falta de forma establecida por la Ley se extingue por la confirmación de ese acto hecho en la forma omitida" (161).

"La Nulidad relativa permite que el acto afectado produzca efectos jurídicos en tanto no ha sido decretada, pero dichos efectos pueden destruirse por la aplicación retroactiva de la sentencia en que se decrete la nulidad; sólo puede hacerse valer por la persona en cuyo favor se haya establecido; el acto puede convalidarse por confirmación, ratificación o renuncia, y la acción puede prescribir o caducar" (162)

(161) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL 59a EDICION
Edit.Porrúa, S.A., Mexico,
1991, Pág. 390.

(162) DICCIONARIO JURIDICO MEXICANA
INST.DE INVEST.JURID. U.N.A.M.
Edit.Porrúa, S.A. México 1991,
Pág. 2232.

La Rescisión a que se refiere la Fracción IV del Artículo Transcrito, son las más comunes que se presenta en la práctica Jurídica para dar por terminado el Contrato de Arrendamiento, el cual generalmente se realiza por resolución judicial y son por incumplimiento de las obligaciones o por imposibilidad objetiva de dar cumplimiento a las obligaciones de una de las partes, al respecto el Artículo 2489 dispone "El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I. Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454; II. por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto por la fracción III del Artículo 2425; III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480" (163).

La Primera se presenta cuando, el arrendatario incumple pagar oportunamente las pensiones rentísticas en los plazos convenidos, cuando el arrendatario incurre en mora o retrazo en el pago de las rentas, conducta con la cual altera los plazos convenidos en la relación contractual, para tal efecto me permito aclarar cuando la obligación de hacer, no depende de un plazo cierto, la responsabilidad comenzará en el momento en que el acreedor exija el pago siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación.

La Segunda, Cuando el Arrendatario destina la cosa arrendada a un uso distinto de lo convenido o conforme a su naturaleza, en otras palabras cuando el titular del arrendamiento ocupa la cosa arrendada para usos diferentes a lo expresamente pactado, por la naturaleza del bien, toda vez que al edificar un bien destinado para arrendamiento el propietario cubre los derechos de uso de suelo precisamente para ese fin, ya que la autoridad correspondiente cobra de acuerdo con la construción y cuando un inquilino hace uso del inmueble para fines distintos de lo autorizado, afecta a los arrendadores quienes pueden ser sancionados por la autoridad competente en cuestiones fiscales.

La Tercera, cuando el arrendatario Cede, traspasa o subarrienda la cosa arrendada, sin consentimiento expreso del arrendador, principalmente cuando el arrendatario expresamente se le prohibe traspasar, subarrendar o ceder sus derechos derivados del Contrato de Arrendamiento y sin embargo lo efectúa, contraviniendo esa estipulación, el arrendador se encuentra en la posibilidad de dar por terminado el Contrato por esta causal.

(163) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL 59ª EDICION
Edit.Porrúa, S.A., México,
1991, Pág. 434.

Asi mismo, por cualquier siniestro que se presente en el bien arrendado por culpa del arrendatario, tambien incurre en Rescisión del Contrato, cuando se presenta algun incendio o inundación por su culpa y dichos siniestros afectan la estructura principal o instalaciones del bien dado en arrendamiento, salvo cuando demuestre que tomó las medidas necesarias para preveerlas o se haya iniciado por un fenómeno natural.

Por incumplimiento del arrendador de hacer reparaciones, después de haber sido avisado por el arrendatario y omite realizarlas por vanidad, apatía o negligencia, conducta con la cual el titular del arrendamiento es afectado o impedido de continuar ocupando el bien arrendado, del cual el arrendatario tiene derecho de pedir la terminación por rescisión.

Termina el arrendamiento por imposibilidad objetiva del arrendador de dar cumplimiento a su obligación de conservar la cosa en estado de servir, en caso de que el arrendatario se vea privado total o parcialmente del uso de la cosa, esto sucede cuando el arrendador al efectuar las reparaciones, lo afecta por más de dos meses o priva en forma parcial en utilizar la cosa arrendada a menos que acuerden una reducción del importe de las rentas, en caso contrario si la privación es total, es motivo de Rescisión, toda vez que el arrendamiento adolecería de objeto para su existencia.

La Confusión indicada en la fracción V del Artículo señalado, es un fénomeno jurídico que dista mucho de ser exclusivo de los derechos de crédito, generalmente es de naturaleza sucesoria en su forma testamentaria, en virtud de acreedor y deudor se reune en una sola persona, por lo que considero la imposibilidad conceptual y jurídica que una obligación subsista si no hay dos personas diversas para exigirse de la obligación, al respecto el Artículo 2208 del Código Civil dispone "Mientras se hace la partición de una herencia, no hay confusión, cuando el deudor herede al acreedor o éste a aquél" (164). Figura jurídica que por lo regular no es usable para dar por terminado un Contrato de Arrendamiento.

Con relación a la Fracción VI del Artículo en comento, los Contratos también pueden ser Rescindidos, por casos fortuidos o fuerza mayor.

(164) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL 59ª EDICION
Edit.Porrúa, S.A., México,
1991, Pág. 387.

Caso Fortuito es el accidente no imputable al deudor que impide el exacto cumplimiento de la obligación. Fuerza Mayor es producido por un tercero, bien sea por vicios ocultos del bien arrendado, por culpa del constructor o por situaciones inevitables por los contratantes, ya sea por fenómenos naturales por citar algunas causas que dan origen a la terminación del Contrato, mismos que evitan cumplirse con el motivo o fin de la cosa arrendada.

Me permito destacar, respecto al caso fortuito se suscitan por circunstancias naturales cuando llegan a destruir la cosa arrendada, como sucedió con los movimientos telúricos del 19 y 20 de Septiembre de 1985, en el cual muchos de los Inmuebles que fueron afectados por el fenómeno natural se encontraban en arrendamiento, por consecuencia se presentó la nulidad del acto por no cumplirse con uno de los elementos de existencia, por tanto no existía en el comercio para cumplir con los requisitos exigidos por la ley.

La Expropiación de la cosa arrendada dispuesta por la Fracción VII, es una forma de dar por terminado el Contrato de Arrendamiento, se presenta este acto jurídico cuando dicho bien, es afectado por algún Decreto emitido por el C. Presidente de la República, mediante el cual se establezca que la finca a sido sujeto de expropiación para causas de utilidad pública, para mayor abundamiento me permito acentuar de los fenómenos acaecidos el 19 y 20 de Septiembre de 1985, en el cual el Ejecutivo Federal expropió varias fincas que se encontraban en arrendamiento y con tal situación terminó la relación que existía entre los particulares, haciéndose acreedores de indemnizaciones por el expropiante.

El Artículo 2410 del Código mencionado, dispone "Si la transmisión de la propiedad se hiciere por causa de Utilidad Pública, el contrato se rescindirá, pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme a lo que establezca la ley respectiva" (165). Este precepto establece una razón lógica derivada de los motivos del acto expropiatorio, en el caso de arrendamiento resultan ser dos partes afectadas por la expropiación, por lo consiguiente a las dos deberán ser indemnizadas de acuerdo con la calidad que representan de propietario y arrendatario.

(165) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL 59ª EDICION
Edit.Porrúa, S.A., México,
1991, Pág. 387.

La Fracción VIII y última del Artículo que nos ocupa, se refiere a la evicción "Cuando el que adquiere una cosa es privado en todo o en parte de ella, por sentencia ejecutoriada y en razón de un derecho de tercero anterior a la adquisición" (166), al respecto el Artículo 2495 del Código Civil en vigor para el Distrito Federal establece, "Si el predio dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento subsistirá, a menos que aparezca que se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluido" (167).

De la transcripción anterior, se desprende circunstancias excepcionales para dar por terminado el Arrendamiento, como es el caso del secuestro de la finca que fue enajenada después por remate judicial, a petición del adquirente.

Por otra parte, considero necesario destacar que la Terminación del Contrato de Arrendamiento se presenta también en forma Unilateral en los siguientes casos:

Cuando la Relación Contractual se formaliza por tiempo indefinido o bien cuando los contratos toman la figura jurídica de Tácita Reconducción en los términos de los Artículos 2486 y 2487 del Código Civil en vigor, que disponen "Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año. En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba" (168), en estos casos Nuestra Legislación faculta a una de las partes dar por terminado el arrendamiento, sin tomar en consideración la voluntad de la otra, atribución otorgada expresamente en el Artículo 2478 del Código aludido, que dispone "Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico" (169).

(166) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL 59ª EDICION
Edit.Porrúa, S.A., México,
1991, Pág. 387.

(167) IDEM. Pág. 435.

(168) IDEM. Pág. 435.

(169) IDEM. Pág. 435.

Igualmente se presenta, en la Prórroga de los Contratos hasta por dos años más contemplado en el Artículo 2448 C del ordenamiento invocado, "La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas" (170), situación que ni siquiera en forma accidental se toma en cuanta la voluntad del arrendador, toda vez que las disposiciones de Orden Público e Interés Social no toma en consideración los intereses particulares, sino la protección de la clase más débil economicamente, en virtud de la inestabilidad de éstos atañe directamente al Estado, puesto que interesa la voluntad del inquilino de ejercitar el beneficio o no.

Otra de las formas de terminación de las obligaciones en el arrendamiento, se presenta la subrogación debidamente determinada en el Artículo 2448 H del Código en comento, "El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes." (171). Como se trata de la protección de la vivienda familiar, los causahabientes del arrendatario necesariamente han de ser, el cónyuge, el concubino, los hijos o sus ascendientes tanto por consanguinidad como por afinidad, esta subrogación surtirá sus efectos siempre y cuando el familiar de que se trate haya habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

"La Subrogación es una forma de transmitir de las obligaciones por cambio de acreedor, que se opera por ministerio de ley en los casos en que un tercero paga al acreedor cuando tiene interés jurídico en el cumplimiento de la deuda, o bien, cuando por un convenio entre el acreedor y un tercero, aquél transmite a éste por virtud de un pago que recibe, todos los derechos que tiene contra su deudor" (172).

(170) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO CIVIL 59ª EDICION
Edit.Porrúa, S.A., México,
1991, Pág. 424.

(171) IDEM. Pág. 425.

(172) ROJINA VILLEGAS RAFAEL
COMPENDIO DE DERECHO CIVIL
TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES
TOMO III, 10º Edic. Edit. Porrúa,S.A.
México, 1981, Pág. 470.

La Subrogación se realiza en dos formas, legal y convencional.

La Primera, opera por ministerio de Ley, cuando un tercero que tiene interés jurídico en el cumplimiento de la deuda, paga al acreedor, substituyendose de pleno derecho en sus acciones, facultades y privilegios, por lo consiguiente esta subrogación es un acto jurídico unilateral que sólo implica la manifestacion de voluntad del tercero, con el fin de substituirse en los derechos del acreedor, en ésta no hay un contrato o acto jurídico bilateral, ya que el tercero no requiere ni del consentimiento del acreedor, ni del deudor, basta con que tenga interés jurídico en el cumplimiento de la obligación.

La segunda, es el acuerdo celebrado entre el acreedor y un tercero, por virtud del cual éste adquiere de aquél, mediante un pago que le hace las acciones y privilegios existentes contra el deudor. En este caso, la subrogación implica un acto jurídico bilateral, entre acreedor y tercero para la tansmisión de la obligación.

IV. 2. PROCEDIMIENTOS JUDICIALES EN RELACION AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Del Contrato de Arrendamiento se derivan cinco tipos de Juicios que se promueven ante los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, por lo consiguiente paso a señalar en forma genérica el procedimiento de cada uno de ellos:

IV. 2. 1. ESPECIAL DE DESAHUCIO

El Juicio Especial de Desahucio, es un procedimiento sumario, regulado por los artículos 489 al 499 del Capítulo IV del Título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Distrito Federal.

Se inicia este procedimiento por falta de pago de dos o más mensualidades y como requisito fehaciente para el ejercicio de este derecho, debe acompañarse al escrito inicial de demanda el Contrato de Arrendamiento como base de la acción, o bien se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio a juicio, con el cual se justificará la relación contractual.

El Procedimiento, una vez presentada la demanda con los requisitos aludidos, origina su admisión y el requerimiento por parte del Juez al demandado para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, en caso contrario, se le previene que proceda a desocupar la localidad arrendada en los siguientes plazos: treinta días si la finca sirve para habitación, cuarenta si sirve para giro comercial o industrial y noventa si fuere rústico, con apercibimiento de lanzamiento a su costa si no lo efectúa, emplazándolo en el mismo acto, para que dentro del término de nueve días hábiles ocurra a oponer excepciones que tuviera. En el propio proveído, ordena que para el supuesto de no acreditar encontrarse al corriente en el pago de las rentas reclamadas, podrá embargársele bienes suficientes de su propiedad para garantizar las pensiones aludidas, haciendo el requerimiento como al ejecutarse el lanzamiento.

Si en el acto de la diligencia justifica el arrendatario, con los recibos correspondientes, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas o exhibiere copia sellada por la Oficina Central de Consignaciones, por la Oficina de Partes Común del Tribunal o por un Juzgado, el ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados de depósito respectivos, se

pedirán los certificados recibidos, los cuales suspenderá la diligencia, asentandose constancia de esta situación en el acta para dar cuenta al Juzgado, si se exhibiere el importe, se mandara entregar al actor sin mas trámite y se dará por terminado el procedimiento del Juicio.

La falta de pago o la exhibición de los recibos o de las copias de los escritos de ofrecimiento de pago, en el momento de la diligencia, se procede al embargo de bienes propiedad del deudor suficientes para garantizar el adeudo reclamado, como consecuencia se decreta en la sentencia el desahucio, así como la improcedencia de la excepciones opuestas.

Emitida la resolución de lanzamiento en contra del demandado debe notificársele personalmente, transcurrido el término de cinco días sin que el inquilino haya recurrido dicha resolución, se declarará ejecutoriada y se le notificará personalmente que cuenta con el término de treinta días naturales para que desocupe voluntariamente el bien arrendado, apercibido de lanzamiento a su costa.

Sin embargo, si durante el plazo fijado para el desahucio, el inquilino exhibe el recibo de las pensiones debidas o bien el importe de las pensiones se hace fuera del término señalado para el desahucio, se dará por concluida la providencia de lanzamiento, condenándose al pago de costas causadas. Si esto no fuera posible y una vez transcurrido el plazo otorgado al inquilino para que desocupara el inmueble del cual haya hecho caso omiso, se turnará el expediente a la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores, para cumplimentar la resolución, en el cual se autorizará la fractura de cerraduras y el uso de la fuerza pública si para el caso de la diligencia fuera necesario y se le dará posesión del bien reclamado al arrendador o a quien sus derechos represente. En ese acto se dará por concluido el Juicio de referencia.

Como se observa, que la excepción que pone término al Juicio analizado, es el pago de las prestaciones reclamadas, "Las excepciones dilatorias son improcedentes y que deben desecharse, conforme lo ordena el artículo 498 del Código de Procedimientos Civiles y como excepción señalan los artículos 2431 al 2434 y 2445 del Código Civil, se conceden al inquilino para no pagar renta cuando por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento; si solo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta; si la privación del uso proviene de la evicción del predio y si el arrendador procedió de mala fé,

responderá también de daños y perjuicios; y que el arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento. Incuestionablemente son las excepciones perentorias, si se toma en cuenta los precedentes el primer artículo indicado, por lo tanto no deben quedar incluidas en tales desechamientos las excepciones dilatorias, como la incompetencia, litispendencia, falta de personalidad, que si pueden y deben ser admitidas y tramitadas por el Juez del conocimiento" (173).

La Sentencia que decreta el Desahucio, es apelable en efecto devolutivo, en caso de negarse es apelable en ambos efectos, obviamente que en el primer caso no suspende el procedimiento, toda vez que independientemente que los autos originales se remiten a la Sala del Tribunal Superior de Justicia, para la Resolución del Recurso interpuesto en contra de la Sentencia, debe integrarse la Sección de Ejecución, empero para que el Juzgador autorice la citada Ejecución, el interesado debe garantizar los posibles daños y perjuicios que pudieran ocacionarle a la parte contraria por efectuarse el lanzamiento, para el supuesto de que la Resolución fuese revocada o modificada por el Tribunal de Alzada, en este caso los daños y perjuicios que se ocacionarían, se cubrirían con la garantía ofrecida por la parte ejecutante, la cual comprende la devolución de la cosa, sus frutos e intereses y la idemnización de daños y perjuicios, la Legislación Procesal determina que la Fianza será el equivalente por un año de renta.

En el Segundo caso, suspende el procedimiento, hasta en tanto sea resuelto conforme a derecho el recurso intentado. Así mismo debe considerarse tomando como base el primer caso, que al determinarse que debe ejecutarse la Sentencia, previo el otorgamiento de la Fianza mencionda, no puede estimarse en contra de preceptos Constitucionales, en virtud de que al garantizarse el acto juridico, se establece el equilibrio de las dos exigencias discordantes de la Justicia, cubriéndose los requisitos necesarios para conservar la materia litigiosa durante la tramitación del recurso y en la hipotesis de haberse realizado el embargo sobre bienes propiedad del deudor, existe disposición expresa de la Ley que serán devueltos con todos sus frutos, intereses e indemnización de daños y perjuicios en caso de que la Sentencia fuere revocado por el Superior Jerárquico.

(173) SEMANARIO JUDICIAL SEPTIMA EPOCA
SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN
MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO
AMPARO EN REVISION 680/80

Una vez resuelto el Recurso interpuesto y en caso de que sea favorable a la actora, los bienes embargados, salen a remate para que con su producto se cubran las pensiones rentisticas adeudadas.

En virtud de tratarse de un Juicio Especial, en la contestacion el demandado debe interponer las excepciones y defensas que considere conveniente con las pruebas idóneas, independientemente la de pago que se ha expresado, si se trata de Nulidad del dorumento base de la acción consistente en alguna firma falsa, deberá ofrecerse la pericial en examen técnico Caligráfica y Grafóscopa, señalando detalladamente en los términos que deberá desahogarse, en caso de vicios en el consentimiento deberá demostrarse también mediante pruebas, así mismo si trata de reparaciones u otras semejantes, deberá ofrecerse la pericial en Ingenieria para que determine en que han consistido las reparaciones o mejoras. También de éstas se le dá vista a la parte contraria para que en el término de cuarenta y ocho horas designe perito por su parte, en caso contrario le es designado por el Juzgado, en el proveído se señala fecha y hora para el desahogo de las pruebas admitidas, una vez realizada se cita las partes para oir sentencia que en derecho corresponda.

IV. 2. 2. TERMINACION DE CONTRATO

Es un Juicio de Controversia de Arrendamiento, que se promueve ante los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, considero necesario subrayar que este Juicio su característica principal es la unilateralidad, puesto que se promueve generalmente cuando una de las partes no pretende continuar con el arrendamiento, para tal efecto cuando en la relación contractual se determina plazo fijo o fecha de su determición, cualquiera de las partes puede ejercitarlo dentro de los diez días comunes después de haber fenecido el término del contrato, para oponerse en la continuación del uso o goce del bien arrendado, en caso contrario la relación contractual se conduce por tiempo indefinido, tomando la figura jurídica denominada Tácita Reconducción, o bien suele suceder que el contrato se haya celebrado sin que se haya señalado fecha de su conclución, en estos casos también puede darse por terminado a voluntad de cualquiera de las partes, previo aviso a la otra en forma indubitable con dos meses de anticipación, mediante Diligencias de Jurisdicción Voluntaria, en la cual se notifica a cualquiera de la partes la voluntad de dar por concluido un arrendamiento por tiempo indefinido, dicha diligencia no tiene efecto de crear el término de duración del Contrato de Arrendamiento, ni prórroga de la misma, sino el lápso de sesenta días como máximo que se le

otorga para que desocupe voluntariamente la localidad arrendada, en caso de omisión de dicho plazo, resulta improcedente este procedimiento. Las etapas procesales del Juicio en comento, acorde al Código de procedimientos Civiles en vigor para el Distrito Federal son:

PRIMERA: Comprende la presentación del Escrito inicial de demanda ante la Oficialía de Partes Común a los Juzgados de la Rama de que se trate, para ser remitido al Juzgado en turno, que deberá reunir los requisitos ordenados por la Legislación citada, consistente en el Tribunal en el cual se promueve, nombre y domicilio del actor y demandado, objeto de la demanda, hechos y fundamentos de derecho en los cuales se basa la acción, en cuanto a la competencia no se determina por el monto del negocio, toda vez que los Juzgados mencionados fueron creados exclusivamente para conocer conflictos de Arrendamiento Inmobiliario, por tal razón no importa la cuantía de los asuntos que se presentan, con el escrito inicial de demanda y exhibición del Contrato de Arrendamiento, copias simples para el traslado a la parte que es requerido a Juicio, para que el Tribunal considere que efectivamente le asiste derecho de ejercitar la acción, con ello se define la existencia del arrendamiento, consecuentemente el Juzgado emite auto admisorio a trámite de la demanda propuesta.

Los efectos de la presentación de la demanda en términos del Artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles, son: "**Interrumpir la prescripción, si no lo está por otros medios, señalar el principio de la instancia y determinar el valor de las prestaciones exigidas, cuando no pueda referirse a otro tiempo**" (174).

SEGUNDA: Esta engloba el Emplazamiento a la parte contraria, misma que deberá hacerse personalmente ó mediante citatorio a fín de que en horas hábiles espere al Notificador y para el supuesto de hacer caso omiso, se le dejará la Cédula con las copias de traslado a la persona que se encuentre presente en el domicilio del demandado, para tal efecto contestará la demanda instaurada en su contra dentro de los cinco días hábiles, contados a partir del siguiente día de la notificación, quien deberá referirse a cada uno de los hechos confesándolos o negandolos, expresando los que ignore por no ser propias, las prestaciones reclamadas, simultaneamente hará valer excepciones y defensas cualquiera que sea su naturaleza, a no ser de carácter superveniente y en la misma deberá plantear la reconvención, del

(174) CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVILES
PARA EL DISTRITO FEDERAL
Edic.Dalma, México 1991, Pág.67

reconvención, del cual el Juzgador deberá analizarlo en estricto derecho si se realizó dentro del término concedido, si fuere así emitirá el Acuerdo respectivo, para el supuesto de que se hayan hecho valer excepciones y defensas se otorgará término de tres días hábiles a la parte contraria para que las desahogue y cinco días para que conteste la Reconvención instaura en su contra y el Tribunal emitirá el proveído que en derecho corresponda, señalando día y hora para que tenga verificativo la Audiencia Previa y de Conciliación, previniendo a las partes que para el supuesto de no comparecer sin causa justificada, se les impondrá una multa, ésta medida de apremio es determinado por el Juzgador, sin embargo el Código Procesal determina como máximo el equivalente de ciento veinte días del Salario Mínimo General vigente.

Para el caso de que la Contestación de la Demanda, Excepciones y Defensas, Reconvención, no se efectuara dentro de los plazos señalados, sin que medie petición de parte se declarará Rebelde, del cual el Juzgador examinará cuidadosamente si las citaciones u notificaciones se realizaron conforme a derecho, en caso contrario se mandará reponer el procedimiento e impondrá una corrección disciplinaria al notificador, cuando aparezca responsable.

Por otra parte, cabe señalar que para el supuesto de que se presente lo descrito en el párrafo que antecede, el rebelde no se le considerará confeso de los hechos reclamados, se le tendrá por contestada la demanda en sentido negativo y en los casos de que el emplazamiento se realice por edictos.

Los efectos del emplazamiento acorde a lo dispuestos por el Artículo 259 del Código invocado, son: I. Prevenir el juicio en favor del juez que lo hace; II. Sujetar al emplazado a seguir el juicio ante el juez que lo emplazó, siendo competente al tiempo de la citación, aunque después deje de serlo con relación al demandado porque éste cambie de domicilio, o por otro motivo legal; III. Obligar al demandado a contestar ante el juez que lo emplazó, salvo siempre el derecho de provocar la incompetencia; IV. producir todas las consecuencias de la interpelación judicial, si por otros medios no se hubiere constituido ya en mora el obligado; V. Originar el interés legal en la obligaciones pecuniarias sin causa de réditos" (175).

(175) CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVILES
PARA EL DISTRITO FEDERAL
Edic.Delma, México 1991, Pág.67

TERCERA: En la Audiencia previa y de Conciliación la autoridad, determina la legitimacion de las partes y para el supuesto de que el demandado haya interpuesto alguna Excepción de Conexidad o Litispendencia, se manda a realizar la inspección judicial ante el Juzgado que se haya señalado que se ventila algún Juicio del actor y demandado, en el cual se trate de los mismos hechos sobre la misma cosa, siendo así determina si debe turnar el expediente en el otro juzgado o no, esto se determina el primero que haya emplazado a juicio al demandado, en coso contrario se continúa el procedimiento en ese juzgado según corresponda, en dicha audiencia exhorta a las partes para que solucionen sus diferencias de común acuerdo y en el supuesto de no arreglarse amigablemente en esa diligencia se abre el juicio a prueba por el término de diez días hábiles para que las presenten conforme a derecho, trascurrido el plazo citado, el Juez dicta auto admisorio, en el cual determinará cuales son aceptadas señalando día y hora para su desahogo, tomando en consideración el tiempo necesario para su preparacion, la Ley procesal ordena que será dentro de los treinta días siguientes, la audiencia se celebrará con las pruebas preparadas, si fuere necesario se designará nueva fecha y hora para la continuación de la Audiencia de Ley, las puebas consisten en:

CONFESIONAL, DOCUMENTAL, TESTIMONIAL, PERICIAL, INSPECCION, FOTOGRAFIAS, INSTRUMENTAL, PRESUNCIONAL

El Juez debe admitir como medios de prueba, todos aquellos elementos de convicción que las partes ofrezcan para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos, El Juez puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero y cualquier cosa o documento, siempre y cuando sean convincentes y no sean prohibidas por la Ley ni sean contrarias a la moral. Considero pertinente señalar que las pruebas ofrecidas por las partes, deben encontrarse relacionadas con cada uno de los puntos controvertidos. Las Pruebas supervenientes, deben exhibirse dentro de los tres días siguientes de haberse tenido conocimiento hasta antes de citar para Sentencia.

CUARTA: La audiencia de ley es para desahogar todas y cada una de las pruebas ofrecidas y admitidas a las partes, concluida la recepción y desahogo de las pruebas, se pasa al período de alegatos, primero el actor y enseguida el demandado, el Ministerio Público alegará en los casos que intervenga, queda prohibido la practica de dictar los alegatos a la hora de la diligencia, los cuales serán verbales, pueden las partes presentar conclusiones por escrito.

emitirse dentro de los quince días siguientes, conforme las labores del Juzgado. Publicada la Sentencia Definitiva, la parte que le causa agravios, dentro del término legal debe recurrirla mediante el recurso que en derecho proceda en el supuesto de no ejercitarlo dentro del plazo marcado por la ley, quedará firme y causará estado, pasando a la categoría de cosa juzgada.

IV. 2. 3. RESCISION DE CONTRATO

Esta figura jurídica, puede ser ejercitada por cualquiera de los contratantes y se fundamenta en el incumplimiento de alguna de las obligaciones contraídas expresamente en el Contrato de Arrendamiento y se ejercita en cualquier tiempo, durante la vigencia del arrendamiento o después de ella, para tal efecto considero oportuno indicar que éste Juicio es uno de los más comunes que se suscitan en la práctica jurídica:

El inquilino tiene derecho de jercitar esta acción, cuando el Arrendador no entrega la cosa arrendada en el tiempo convenido o bien no efectúa alguna reparación en el bien arrendado afectando el bienestar del inquilino, o si las realiza con las reparaciones prive en forma parcial o total del uso o goce de la cosa al arrendatario y no se disminuya el importe de la renta, o bien cuando la cosa arrendada no cumpla con las condiciones de higiene y salubridad necesaria.

El Arrendador, generalmente ejercita esta acción, cuando el inquilino no cubre el importe de las mensualidades rentísticas en el tiempo convenido o incurre en mora, porque ocupa el bien arrendado para fin distinto para el cual fue arrendado, por subarrendamiento en todo o en parte sin el consentimiento expreso.

Cabe señalar, que la reclamación que se realiza por esta vía, debe demostrarse fehacientemente que el Arrendatario incurrió en mora en el pago de las rentas, debiéndose acreditar con documentación fehaciente que se le reclamó el cumplimiento de esa obligación, para evitar que se conduzcan con actuaciones de mala fé, de lo contrario se podría suponer que se evitó el pago para hacer incurrir en dicho incumplimiento, toda vez que en la vida cotidiana diversas personas físicas o morales ofrecen como cortesía al Arrendatario cobrar las rentas en la localidad arrendada y más todavía cuando en el documento base de la acción no se determinó el lugar de

en el documento base de la acción no se determinó el lugar de pago, en virtud de que muchos Arrendadores tienden a utilizar formas comunes que encuentran en papelerías, las cuales están elaboradas en forma generica, tratando de adecuar sus necesidades particulares, en machotes impresos, podría suceder que aún mencionado el domicilio en el cual debe cumplirse con la obligación y sin previo aviso se cambie, sin que haya cumplido el periodo del arrendamiento. Situaciones que el Juzgador toma en consideración, para evitar que las partes alteren el espíritu de la Ley, precisamente para el supuesto de no acreditarlo en forma fehaciente se declarara improcedente su acción debido a que funda en simples manifestaciones, el procedimiento se desarrolla en los mismos términos de los mencionados en el Juicio anterior.

IV. 2. 4. PRORROGA DE CONTRATO

Se ventila con el mismo procedimiento que los anteriores, en el cual se solicita se prorrogue por dos años más el Contrato de Arrendamiento, para esta figura jurídica el Juzgador toma en consideración dos elementos constitutivos para su procedencia:

El Primero que se realice dentro de los diez días antes de fenecer la vigencia de la relación contractual, toda vez que si se efectúa después de haber concluido el término forzoso no es posible prorrogarlo, ya que lo que no existe no puede ser prorrogado.

El segundo, acreditar que se encuentre al corriente en el pago de las mensualidades rentísticas, por ser una obligación expresa en la relacion contractual como contraprestación por el uso y goce del bien arrendado.

IV. 2. 5. PAGO DE PESOS

Cabe señalar que este procedimiento es un Juicio Ordinario Civil y se deriva de los procedimientos señalados, en virtud de que se reclama el pago de las mensualidades rentísticas adeudadas, se intenta cuando el inquilino no cubre la contraprestacion pactada por el uso y goce de la localidad ya que en la vida cotidiana generalmente los arrendatarios desocupan las localidades, antes de que se ejecute

la Sentencia en el cual se les condena a la desocupacion y entrega del bien arrendado y al pago de las pensiones rentisticas, con este procedimiento se obtiene el pago de las rentas adeudadas por el arrendatario o al fiador solidario.

Como quedo precisado en párrafos anteriores, el objeto de este juicio es cobrar las rentas adeudadas por el inquilino, la esencia principal en que se diferencia con los de Controversia de Arrendamiento, estriba en el término para la contestación de la demanda, se le otorga el plazo de nueve días a partir de la notificacion, para que conteste la demanda instaurada en su contra y con ello se forma la trilogía procesal, esta accion debe ejercitarse dentro de los seis meses siguientes a que se tenga conocimiento del adeudo, en caso contrario precluirá ese derecho.

IV. 3 RECURSOS

Los Recursos Judiciales se clasifican en Ordinarios y Extraordinarios, esta división depende de las diversas especies de recursos que cada legislación establece, los primeros se interponen en contra de autos durante el trascurso del procedimiento, o en contra de Sentencias que no han causado ejecutoria, mientras que los segundos solo pueden ser interpuestos en casos concretos y determinados y después de fenecido el juicio y solo cuando no exista algún recurso ordinario mediante el cual se ejercite algún agravio. En los Juicios de Controversia en Arrendamiento al igual que en los Ordinarios, figuran los siguientes:

IV. 3. 1. REVOCACION

Procede este recurso contra decretos, autos y Sentencias Interlocutorias, con el objeto de que se modifique, debe solicitarse por escrito dentro de las veinticuatro horas a partir de la notificación y debe interponerse ante el mismo Juez que dictó la resolución recurrida, dándose vista a la parte contraria y la resolución el Juez deberá pronunciarla dentro del tercer día, para el supuesto de que dicha resolución sea negada, no admite más recursos que el de responsabilidad.

IV. 3. 2. APELACION

Este recurso debe interponerse ante el Juez de

primera instancia para que el Tribunal de Segunda modifique o revoque la resolución contra la que se hace valer, son apelables por regla general. los autos y las sentencias; en ningun caso los decretos, pero no todos los autos y todas las sentencias son apelables, sino aquellos que se pronuncian en juicios de cuantía mayor a cinco mil pesos, la Legislación Procesal no a previsto a aquellos Juicios en los que las prestaciones que se demandan no se puede fijar el valor económico a las cuestiones litigiosas, por ser éstas de índole moral, pero es posible subsanarse con lo dispuesto por el Artículo 426 Fracción I, del Código de Procedimientos Civiles que previene "Hay cosa juzgada cuando la Sentencias causa ejecutoria. I. Las sentencias pronunciadas en juicio cuyo interés no pase de ciento ochenta y dos veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal a excepción de las dictadas en las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación" (176). La Apelación, se debe interponer si es contra una Sentencia Definitiva, dentro de los cinco días a partir de la notificación, si se trata de auto o interlocutoria deberá hacerse dentro de tres días siguientes a la notificación, los términos señalados son improrrogables.

Las apelaciones se admiten en efecto devolutivo, o en ambos, el primero procede contra autos o Sentencias Interlocutorias que no paralizan ni ponen término al juicio, el objeto es que el Tribunal de Alzada confirme o revoque la resolución recurrida, para la tramitación del recurso el inferior manda constancias suficientes sin que se suspenda el procedimiento, ya que se continúa sin que evite jurisdicción al Juez de Primera Instancia. El segundo, suspende la ejecución de la sentencia o del auto que pone fin al procedimiento, hasta en tanto se resuelva conforme a derecho.

Admitido el Recurso en cualquiera de sus efectos, el Juez citará y emplazara a la partes para que comparezcan ante el Tribunal de Alzada y hagan valer sus derechos según convenga y para tal efecto se remitirán las Constancias en Copia Certificada o en autos originales según corresponda.

El Tribunal Superior toma contacto con el proceso impugnativo desde el momento en que revisa la admisión del recurso hecho por el inferior y confirma o revoca la calificación del grado, con competencia propia ordena que los autos queden a

(176) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
PARA EL DISTRITO FEDERAL.
39ª Edic.Edit.Porrúa, S.A.
México, 1990, Pág. 101

disposición del apelante en la secretaría, por el término de ley, para que exprese agravios, si los presenta se corre traslado a la contraria para que los conteste.

IV. 3. 3. REPOSICION

En nuestro derecho, la reposición se diferencia con la Revocación por el órgano jurisdiccional que emite la resolucion impugnada. Cuando se trata de un Tribunal de Primera Instancia el Recurso se denomina Revocación y cuando es de Segunda Instancia se le llama Reposición, fuera de esta diferencia, en su esencia ambas instituciones son iguales, de tal forma que proceden los mismos efectos jurídicos.

IV. 3. 4. QUEJA

Este recurso es una institución anómala, que destaca por ser un proceso impugnativo cuando se tramita ante tribunal distinto del que pronunció la resolución impugnada y es simple procedimiento impugnativo cuando se tramita ante el propio órgano jurisdicional del que forma parte el funcionario en contra de quien se hace valer.

La palabra queja, se aplica a una verdadera acusación contra los funcionarios judiciales, cuando cometen faltas oficiales en el desempeño de sus labores, por lo cual se considera un verdadero recurso, mediante él se obtiene la revocación o resolución de una decisión judicial propiamente dicha, actuando como medio disciplinario para sancionar las omisiones o dilaciones, e incluso para nulificar excesos o defectos en que puede incurrir el Ejecutor, su amplitud abarca tanto los actos del Juez y el Secretario.

El Artículo 723 del Código de Procedimientos Civiles, determina que Procede en los siguientes casos:

"I. Contra el Juez que se niega a admitir una demanda o desconoce de oficio la personalidad de un litigante antes del emplazamiento,

II. Respecto a las interlocutorias dictadas para la ejecución de sentencias,

III. Contra la denegación de apelación,

IV. En los demás casos fijados por la Ley." (177)

La Legislación procesal, no determina los efectos de este recurso, pero ellos son la consecuencia necesaria del objeto que se persigue, que no puede ser otro que poner fin al agravio que presupone la queja, ya que sin agravio no hay medio de impugnación. Si el agravio consiste en una resolución ilegal, el efecto será rescindir y sustituir legalmente según corresponda, se ratifica como un acto procesal violatorio de la Ley, los efectos serán nulificar y obligar a la responsable a efectuar el acto con arreglo a la ley y así sucesivamente.

La interposición será ante el Superior inmediato, dentro de las veinticuatro horas en que surta sus efectos la notificacion, debe estar fundado y motivado y dentro de veinticuatro horas siguientes se le hará saber a la responsable mediante un escrito adjuntando copia de los agravios, del auto recurrido y dentro del tercer día informa al Superior inmediato debiendo resolverse dentro de los tres días siguientes. Debe intentarse siempre y cuando no haya otro recurso que pueda activarse, en caso contrario será desechado y se impondrá a la parte quejosa una multa hasta de quince días del Salario General Vigente.

IV. 3. 5. RESPONSABILIDAD

Este recurso tiene como finalidad, determinar la responsabilidad civil en que incurran los jueces y magistrados en el desempeño de sus funciones, e infrinjan leyes por negligencia o ignorancia inexcusables. Para tal efecto debe de intentarse hasta que haya concluido definitivamente por sentencia con autoridad de cosa juzgada tanto formal como material, porque mientras no se conozca la verdad legal relacionada con la cuestión litigiosa, puede suceder que no exista responsabilidad y se debe hacer valer dentro del año siguiente al día en que se hubiere dictado la sentencia o auto firme, además el interesado debe agotar primero los recursos que la Ley concede contra la resolución, sin este requisito no debe admitirse la demanda. Cabe

(177) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
PARA EL DISTRITO FEDERAL.
39ª Edic.Edit.Porrúa, S.A.
México, 1990, Pág. 165.

aclarar que este no es propiamente un recurso que sino una acción para obtener mediante ella el pago de los daños y perjuicios producidos por una sentencia ilegal.

IV. 3. 6. APELACION EXTRAORDINARIA.

Comprende el Segundo grupo de los Recursos y como su nombre lo indica, procede unicamente en determinadas situaciones procesales, que no se aplican por analogía a otras previstas por ellas. Mediante la cual no se obtiene confirmación, revocación o modifiación de una sentencia o de un auto, ya sea definitivo o interlocutoria, si no la nulidad de la instancia por graves violaciones al procedimiento, puede ser considerada como un juicio incidental de nulidad de actuaciones y se intenta cuando el demandado no ha comparecido a juicio y se tramita en el Tribunal de Alzada.

El Artículo 717 del Código de Procedimientos Civiles, señala lo siguiente: "Será admisible la apelación dentro de los tres meses que sigan al día de la notificación de la sentencia:

I . Cuando se hubiere notificado el emplazamiento al reo, por edictos, y el juicio se hubiere seguido en rebeldía,

II . Cuando no estuvieren representados legitimamente el actor o el demandado, o siendo incapaces, las diligencias se hubieren entendido con ellos,

III. Cuando no hubiere sido emplazado el demandado conforme a la Ley;

IV . Cuando el juicio se hubiere seguido ante un Juez Incompetente, no siendo prorrogable la jurisdicción" (178).

Cabe acentuar, que este recurso se dá contra sentencias definitivas que han causado ejecutoria considerándose cosa juzgada, porque no existió comparecencia por el reo durante el procedimiento, por ende no hubo recursos ni medios de defensa

(178) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
PARA EL DISTRITO FEDERAL.
39ª Edic.Edit.Porrúa, S.A.
México, 1990, Pág. 164.

dentro de los términos señalados por la Ley, por lo que considero que el unico caso que podría hablarse de este recurso, sería cuando el emplazamiento se hace por edictos y el juicio se sigue en rebeldía, porque la sentencia respectiva no causa ejecutoría sino pasado tres meses a partir de la última publicación en el Boletín Judicial o en el periódico de mayor circulación del lugar, motivo por el cual esa sentencia puede considerarse pendiente ya que no se convierte ejecutoriada por tanto en sentencia firme con autoridad de cosa juzgada, sino pasado tres meses durante el cual puede hacerse valer la apelación extraordinaria.

CAPITULO QUINTO

V. INEFICACIA JURIDICA Y PRACTICA DE LAS REFORMAS DEL ARRENDAMIENTO DE FECHA 7 DE FEBRERO DE 1985.

V. 1. A N T E C E D E N T E S

Indudablemente las citadas reformas, estriban principalmente en los problemas habitacionales y deficiencias de Inmuebles que existen para este fín, como los postulados filosóficos y los ideales que sostenta la Revolución Mexicana, recogidas en la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos de 1917 y Reforma realizada en el año de 1983, respecto a la obtención de casa habitación digna y decorosa, tiene como meta final el desarrollo económico social, cultural y político de nuestro país, el bienestrar de todos los mexicanos, que solo es posible alcanzar bajo las más estrictas normas de justicia social.

Quizas nuestro país, ha mejorado sensiblemente las condiciones de la población en materia de salubridad general, educación, seguridad social, alimentación, vestido, sin embargo proporcionar habitación digna y decorosa a los sectores de la población a sido deficiente, para cumplir con las necesidades de la vida moderna, al respecto esta materia ha quedado resagada para nuestro progreso, en virtud que el volúmen anual de construcción de vivienda destinada para arrendamiento, dista mucho de cubrir los requerimientos de las nuevas familias, aún sin considerar la necesidad de reponer habitaciones inadecuadas.

El problema en materia de habitación urbana, se ha agudizado por el fenómeno natural de incremento demográfico general del país, se agrega el derivado creciente progreso migratorio del campo hacia las ciudades, el esfuerzo que ha efectuado el Gobierno Federal en materia de planificación y urbanismo hasta la fecha ha sido insuficiente, para cubrir estas necesidades, quizás también podemos sumar que nuestro país se ha conducido en forma indisciplinada, permitiendo que el especulador invada las funciones de urbanismo del poder público, consecuentemente el resultado ha sido hasta el momento deficiente, para satisfacer las necesidades requeridas por los sectores populares de viviendas dignas y decorosas.

V. 2. CRITICA A LAS REFORMAS.

Sin duda alguna, la idea del Legislador fue apoyar a la clase menos favorecida económicamente, como es el caso de los Arrendatarios que ocupan Inmuebles destinados para Casa Habitación, sin embargo a la fecha la Práctica Jurídica de las Reformas Publicadas en el Diario Oficial de la Federación de fecha Siete de Febrero de Mil Novecientos Ochenta y Cinco, no ha dado los resultados anhelados, en virtud que los Arrendadores no respetan los incrementos autorizados en los preceptos legales elevados a la categoría de Orden Público e Interés Social, debido que fueron simples modificaciones y adiciones, omitiéndose aplicar sanciones a los arrendadores que violaran dicha disposiciones y prohibir en estos casos específicos la intervención del Arbitraje de cualquier naturaleza.

Generalmente cuando los inquilinos solicitan ante los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, conforme a derecho la Prórroga por dos años forzosos para ambas partes al fenecer el término de la vigencia de la relación contractual, los Arrendadores promueven ante los mismos Juzgados Diligencias de Jurisdicción Voluntaria, mediante la cual dan a conocer a los Arrendatarios su voluntad de no continuar con el arrendamiento, mismo que lo hacen valer en la reconvención para ventilarse en el mismo juicio, aún por cuerda separada se emite una sola Sentencia, en la cual se declara que ha procedido la Acción Intentada por el Arrendatario y Arrendador, por lo consiguiente una vez terminada la prórroga el Inquilino deberá entregar totalmente vacía y desocupada la localidad arrendada, toda vez que los inquilinos que ejercitan sus derechos los califican de conflictivos se les priva durante el procedimiento de los servicios de agua, luz y demás accesorios que integran el arrendamiento; los gastos que erogan los Arrendadores lo recuperan con el nuevo inquilino, toda vez que les incrementan por el arrendamiento parámetros superiores a los permitidos por la Ley, debido a la deficiencia exagerada de viviendas en arrendamiento, razón por la cual los inquilinos rara vez pretenden ejercitar sus derechos.

Por otra parte me permito mencionar, cuando los Arrendadores enajenan el Inmueble, evitan otorgar a los Inquilinos el derecho del tanto para adquirir la vivienda que ocupan, los propietarios prefieren desocuparlos para vendérselos a terceros, en virtud que sus propiedades adquieren mayor plusvalía desocupados, consecuentemente los inquilinos buscan nuevos inmuebles destinados para este fín, haciéndose cada vez mayor demanda de casa habitación, fenómeno del cual el Legislador

debió de preveer tal situación, creando Programas Crediticios con la finalidad de que los inquilinos tengan mayores posibilidades de adquirirla en propiedad el Inmueble que ocupan, estrategia con el cual se evitaría que los Propietarios los desocuparan y se las vendieran a los mejores postores, de esta forma se cumpliría el cometido de las reformas de referencia.

Los objetivos de las reformas en comento a la Creación de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, fue con el fin de que la Justicia se impartiera con prontitud y expedita los Juicios de esta naturaleza, toda vez que antes de las reformas los procedimientos se tramitaban en forma prolongada, ya que se hacían valer Excepciones ociosas que retardaban los Juicios, evitando que los Arrendadores recuperaran con prontitud sus propiedades o inversiones, en virtud que las rentas oscilaban muy por debajo de la inflación que se suscitaba en nuestra economía, sin embargo a la fecha los Juicios se tramitan con mayor rapidez, evitando de esta manera en menor grado el deterioro económico del propietario o inversionista que edificaba Inmuebles destinados para arrendamiento.

La problemática del Arrendamiento ha sido compleja desde tiempos muy remotos, sin embargo en nuestros días se ha tornado aún más, razón por la cual el Poder Legislativo debería de avocarse de solucionar el fenómeno nocivo social del arrendamiento destinados para habitación, con el propósito de evitar que los sectores menos favorecidos economicamente fueran lesionados mayormente por las relaciones contractuales de esta naturaleza, toda vez que el Poder Legislativo, en las reformas que se analizan, realizaron modificaciones, adaptaciones y adiciones que en ningún momento ha cumplido el cometido, para resolver las relaciones del Arrendador-Arrendatario, al respecto me permito señalar que el Artículo 2448 toma la misma disposición original, parte del 2449, 2452, 2476 y 2408.

Considero importante subrayar que el Legislador adolece de técnica jurídica, al referirse que la Institución del precepto 2448 con sus respectivos incisos, son de Orden Público e Interés Social además de ser irrenunciables y toda estipulación en contrario se tendrá por no puesto, debió de ser más expreso con la nulidad de la Cláusula contraria al espíritu de dicha reforma, concatenado con el Artículo octavo del mismo ordenamiento.

Al contemplar que la renta debe ser fijada en moneda nacional e incrementar su monto hasta un ochenta y cinco

por ciento del aumento del Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal, situación que no es equitativa con los Inversionistas que edifican Viviendas y Departamentos lujosos para arrendamiento, por lo que esas disposiciones solo debirían aplicarse a los arrendamientos de viviendas populares o de interés social, que son los que pueden pagar los trabajadores sin que sean menoscabados de su ingreso en forma desproporcionada y distinguirse de acuerdo al monto de la renta, en tantas veces del salario mínimo y aplicar el texto original del Código a los arrendamientos suntuosos o de lujo.

Circunstancia igual resulta lo establecido, que el Arrendador deberá Registrar el Documento Firmado por las partes ante la Autoridad competente del Departamento del Distrito Federal y una vez cumplida esta obligación le proporcionará una copia al arrendatario, otorgándosele acción al mismo de Registrar dicha copia ante la Dependencia mencionada, situación que carece de lógica jurídica, toda vez que debió establecer, en el momento que los contratantes formalicen la relación contractual, se entregará una copia al inquilino para el efecto que lo Registre ante la Autoridad competente y de no hacerlo sería su responsabilidad por omitir dicha obligación, independientemente de la obligación del Arrendador de realizar el Registro.

En la práctica cotidiana se suscita, que al Arrendatario en múltiples ocaciones no se le entrega copia del Contrato de Arrendamiento, dejándolo en completo estado de indefensión, de tal forma que nada puede Registrar ante la Autoridad competente del Departamento del Distrito Federal, si no se le entrega copia alguna, sin embargo ahora el arrendador argumenta que le proporcionará después de haber realizado el registro correspondiente, acto que se le deja a su libre arbitrio, toda vez que el Arrendatario regularmente omite dar seguimiento para constatar si en verdad cumple con dicho registro.

Para este supuesto el Legislador debió estipular que el Arrendador cuenta con un período de tiempo determinado para que cumpla con el Registro de la Relación contractual ante la Autoridad competente del Departamento del Distrito Federal, en caso contrario se hace acreedor de una sanción pecuniaria equivalente a tantos días del Salario Mínimo General en vigor en el Distrito Federal, con el cual hubiera resuelto no solo la obligación de Registrar dicho documento sino la evasión de Impuestos Fiscales.

En cuanto a la Garantía, también adolece de eficacia Práctica Jurídica, debido que las condiciones del Arrendamiento las determina el Arrendador, razón por la cual debió establecer para Garantizar el cumplimiento de las Obligaciones contraídas en el Contrato, el Arrendatario tiene la obligación de dejar como depósito el equivalente de un mes de renta, que no debería ser aplicado como pago de renta alguna, con el cual se observa la falta de sentido común.

Con relación a los párrafos precedentes, considero necesario que el Poder Legislativo tomara en serio la creación de una Ley Inquilinaria que cada día es necesaria por la agudización de la crisis económica y la profundización del malestar social y político en nuestro país, en el cual se tomara en consideración los cambios que se han dado en la sociedad mexicana, pues las reformas que se analizan no regula el problema del arrendamiento de fondo y solo modifica, adiciona superficialmente la relación arrendador inquilino; adecuado desde un punto de vista legal, pero es ilegal desde el ángulo sociológico y político, ya que en los Arrendamientos no solo hay que considerar el problema legal, sino también el social, político económico y urbano.

Por otra parte, considero para solucionar este problema social, con el objeto de proteger a los inquilinos, el Poder Legislativo debería estimular la iniciativa privada con exenciones de impuestos para la edificación de Inmuebles destinados para arrendamiento, también a las localidades existentes.

Así como, el Ejecutivo Federal debería de crear programas de inversiones para la Construcción de Inmuebles destinados para arrendamiento, toda vez que al existir viviendas suficientes para este fin, se evitaría el encarecimiento de los mismos en perjuicio de los inquilinos; de continuar así será difícil controlar el encarecimiento de las viviendas, pues en breve se extinguirían los existentes, ya que muchos estan optando por venderlas, de las cuales muy pocos inquilinos logran adjudicarse los inmuebles que ocupan.

V. 3. CREACION DE LOS JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

Como consecuencia de las Reformas al Código Civil, Código de Procedimientos Civiles y la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Comun, ordenamientos para el Distrito Federal, mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el siete de Febrero de mil novecientos ochenta y cinco, con apoyo en el Segundo Artículo Transitorio del mencionado Decreto, que establece "Una vez que los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario estén en funciones, los Juzgados Civiles remitirán a aquellos los expedientes correspondientes a los juicios que versen sobre controversias de Arrendamiento de Inmuebles, a excepción de aquellos juicios en los que se hayan desahogado la totalidad de las pruebas admitidas, los cuales deberán ser resueltos por el Juez del conocimiento." (179).

Con fecha 26 de Febrero del mismo mes y año, se crearon quince Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, mediante Acuerdo Plenario expedido por el Honorable Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, con el objeto de que la impartición de la Justicia sea más expedita, en los términos del Artículo 60-A de la Ley Orgánica mencionado, que contempla "En el Distrito Federal habrá el número de Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario que el Tribunal Pleno considere necesario para que la Administración de Justicia sea expedita" (180), el cual fue Publicado en primera plana del Boletín Judicial de fecha 21 de Febrero de mil novecientos ochenta y cinco que a la letra dice "México, Distrito Federal, a veinte de febrero de mil novecientos ochenta y cinco. Por Decreto publicado el siete del actual que reforma y adiciona el Código Civil, el Código de Procedimientos Civiles, la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal y otros ordenamientos; de conformidad con lo dispuesto por los artículos 16, 49, 60 A y relativos de la citada Ley Orgánica; con apoyo además en el artículo segundo transitorio del mencionado Decreto, y en uso de las facultades que se otorgan a este Pleno, en las disposiciones legales invocadas, y con el objeto de que

(179) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION
ORGANO DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
7 de Febrero de 1985
México, D. F. Pág. 73.

(180) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DE
JUSTICIA DEL FUERO COMUN DEL D.F.
39ª Edic.Edit.Porrúa, S.A.
México, 1990, Pág. 268.

la administración de justicia sea expedita, se acuerda:
PRIMERO.- Con fecha veintiseis de febrero del año en curso, empezarán a funcionar quince JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, con jurisdicción en el Distrito Federal, y con sede en los edificios ubicados en Doctor Navarro y Claudio Bernard, Col. Doctores de esta Ciudad, numerados progresivamente del Primero al Décimo Quinto y que se integrarán con el personal a que se refieren los artículos 60 B, 60 C, 60 E, 60 F de la Ley Orgánica de referencia, fungiendo como Conciliadores los propios Secretarios de Acuerdos, hasta en tanto se designan a aquéllos.--
SEGUNDO.- Los Juzgados Primero, Cuarto, Octavo, Décimo, Décimo Primero, Décimo Segundo, Décimo Octavo, Vigésimo, Vigésimo Tercero, Vigésimo Sexto, Vigésimo Octavo, Vigésimo Noveno, Trigésimo Cuarto, Trigésimo Sexto y Trigésimo Séptimo de lo Civil, a partir de la fecha indicada dejarán de funcionar como tales y conocerán de todos los asuntos o controversias relativos al arrendamiento de inmuebles, con la denominación de JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMNOBILIARIO en términos de lo dispuesto por la Sección Tercera, del Capítulo II, del Título Quinto de la mencionada Ley Orgánica, y se numerarán progresivamente del Primero al Décimo Quinto, quedando como sigue:----------

JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO	JUZGADO CIVIL ANTERIOR	TITULAR
1o.	1o.	Lic. José Luis Castillo lavín.
2o.	4o.	Lic. Alfonso Zarco Ponce.
3o.	8o.	Lic. Víctor Manuel Lira Pérez.
4o.	10o.	Lic. Araceli Nohemí Pavía Baeza.
5o.	11o.	Lic. Emiliano López Serrano.
6o.	12o.	Lic. Agustín Martínez Rodríguez.
7o.	18o.	Lic. Jaime Armendariz Orozco.
8o.	20.	Lic. Matilde Paz león.
9o.	23o.	Lic. Bertha Chávez Calzada.
10o.	26o.	Lic. Ignacio Pérez Chaparro.
11o.	28o.	Lic. Socorro Santos Ortega.
12o.	29o.	Lic. Miguel Angel Castro Rivera.
13o.	34o.	Lic. Ruben Loredo Abdalá.
14o.	36o.	Lic. Olivo Contreras Fernández.
15o.	37o.	Lic. Alfredo Ranajara Ibarra....

CUARTO.- En cumplimiento al artículo segundo transitorio del Decreto que reforma y adiciona el Código de Procedimientos Civiles y la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal citados, los veintiocho Juzgados de lo Civil mencionados en el punto anterior, remitirán a los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario los expedientes correspondientes asuntos que versen sobre la materia de arrendamiento de inmuebles, a excepción de aquellos en los que se hayan desahogado la totalidad de las pruebas admitidas, conforme al turno

siguiente:----------

JUZGADO DE LO CIVIL ENTREGA	JUZGADO DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO RECIBE
Décimo Octavo y Vigésimo Tercero	Primero
Tercero y Décimo Tercero	Segundo
Cuarto y Décimo Sexto	Tercero
Sexto y Séptimo	Cuarto
Décimo Segundo	Quinto
Décimo Séptimo y Vigésimo Primero	Sexto
Décimo Cuarto y Vigésimo Quinto	Séptimo
Quinto y Vigésimo	Octavo
Noveno	Noveno
Segundo y Décimo Noveno	Décimo
Primero y Décimo Primero	Décimo Primero
Octavo	Décimo Segundo
Vigésimo Segundo y Vigésimo Cuarto	Décimo Tercero
Décimo, Vigésimo Sexto, Vigésimo Séptimo y Vigésimo Octavo	Décimo Cuarto
Décimo Quinto	Décimo Quinto

QUINTO.- Los quince Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario enunciados en el punto segundo de este acuerdo, a su vez, remitirán los expedientes que no sean de su competencia, excepto aquellos juicios en los que se hayan desahogado la totalidad de las pruebas admitidas, a los Juzgados Civiles conforme al turno siguiente:----------

JUZGADO DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO	JUZGADOS DE LO CIVIL
ENTREGA	RECIBE
Primero	Segundo
Segundo	Décimo Cuarto
Tercero	Décimo Primero.
Cuarto	Décimo Octavo.
Quinto	Vigésimo Tercero
Sexto	Décimo Segundo.
Séptimo	Octavo.
Octavo	Décimo Tercero.
Noveno	Décimo Sexto.
Décimo	Sexto
Décimo Primero	Décimo Séptimo
Décimo Segundo	Vigésimo Cuarto.
Décimo Tercero	Vigésimo Quinto.
Décimo Cuarto	Séptimo.
Décimo Quinto	Cuarto.

SEXTO.- Los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, a partir del veintiséis de febrero del presente año, quedarán adscritos a las Salas en la forma siguiente:----------

PRIMERA SALA.- Juzgados Primero, Segundo y Tercero.
SEGUNDA SALA.- Juzgados Cuarto, Quinto y Sexto.
TERCERA SALA.- Juzgados Séptimo, Octavo y Noveno.
CUARTA SALA.- Juzgados Décimo, Décimo Primero y Décimo Segundo.
QUINTA SALA.- Juzgados Décimo Tercero, Décimo Cuarto y Décimo Quinto.....

OCTAVO.- Se hace la pertinente aclaración de que la distribución de expedientes para cada uno de los Juzgados se hizo en la forma más equitativa posible y atendiendo a la existencia de asuntos en los cuarenta y tres Juzgados Civiles que fungían en el Distrito Federal.----------

NOVENO.- Los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, quedarán ubicados en los mismos locales en los que dejarán de funcionar como Juzgados Civiles. Los Juzgados Civiles continuarán ocupando los mismos locales en que se encuentran actuando.----------

DECIMO.- Para los efectos legales correspondientes, gírense las comunicaciones relativas al C. Presidente de la República, al C. Presidente de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, al C. Secretario de Gobernación, al C. Jefe del Departamento del Distrito Federal, al C. Procurador General de la República y al C. Procuradora General de Justicia del Distrito Federal.---------

UNDECIMO.- Para conocimiento de los demás funcionarios, litigantes y público en general, publíquese este acuerdo por tres

veces consecutivas, en primera plana del Boletín Judicial.-------

A S I lo acordó el Tribunal Pleno en la sesión secreta celebrada en la fecha y firman los CC. Magistrados que concurren a la misma, por ante el C. Primer Secretario de Acuerdos de la Presidencia y del Pleno, que da fé..... FIRMAS." (181).

Debido a la carga de trabajo de los Quince Juzgados del Arrendamiento que inició a funcionar el 26 de Febrero de 1985, con fecha 26 de Enero de 1987, se crearon diez Juzgados más del Arrendamiento Inmobiliario, mediante Sesión plenario del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal que empezarían a funcionar a partir del 13 de Abril del mismo año, fungieron como únicos Secretarios, quedando como Jueces por Ministerio de Ley hasta en tanto el pleno no hizo designaciones de Titulares conforme lo dispone la Ley Orgánica que rige a los Tribunales de Justicia del Distrito Federal, que a continuación transcribo " México, Distrito Federal a seis de Abril de mil novecientos ochenta y siete, en cumplimiento a lo dispuesto en la reforma del artículo 9o., 28 Fracción I, 60 A y 60 G, de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, el Honorable Pleno del Tribunal Superior de Justicia de esta Ciudad, con el objeto de que la Administración de Justicia del Fuero Común sea expedita,----------
----------A C U E R D A----------
Con relación al Acuerdo del veintiseis de Enero del presente año, el Honorable Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, acordó lo siguiente:----------
II.- Los actuales 15 Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario se dividirán en dos para totalizar 30, quedando las Primeras Secretarías con el número original del Juzgado, o sea del 1o. al 15o., y las Segundas Secretarías se numerarán del 16o. al 30o. por orden de los Juzgados Actuales, o sea que la Segunda Secretaría del Actual Juzgado 1o. será el Juzgado 16o., y así sucesivamente....----------

V.- Todos los Juzgados de Primera Instancia, excepto los Concursales, funcionarán en los mismo lugares donde actualmente ubican los originales, hasta en tanto se tengan disponibles las nuevas instalaciones, lo que hará del conocimiento de litigantes y Público en General con toda oportunidad.----------

VI. Las Adscripciones de Juzgados serán las siguientes:

(181) BOLETIN JUDICIAL NUMERO 36.
ORGANO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL
21 de Febrero de 1985
Págs. 1 a la 12.

PRIMERA SALA: ...Juzgados 1o., 2o., 3o., 16o., 17o., y 18o. del Arrendamiento Inmobiliario.

SEGUNDA SALA: ...Juzgados 4o., 5o., 6o., 19o. 20o., y 21o. del Arrendamiento Inmobiliario.

TERCERA SALA: ...Juzgados 7o., 8o., 9o., 22o., 23o., y 24o., del Arrendamiento Inmobiliario.

CUARTA SALA: ...Juzgados 10o., 11o., 12o., 25o., 26o., y 27o., del Arrendamiento Inmobiliario.

QUINTA SALA: ...Juzgados 13o., 14o., 15o., 28o., 29o., y 30o. del Arrendamiento Inmobiliario.

VIII.- Se ordena la publicación de los anteriores acuerdos en primera plana del Boletín Judicial, por tres días consecutivos para su conocimiento y acatamiento, y girar todas las comunicaciones y circulares pertinentes" (182).

Con motivo de la insuficiencia de los Treinta Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario existentes y a efecto de que la Administración de Justicia del Fuero común sea expedita, con fecha 24 de Abril de 1989 se crearon diez Juzgados, mediante Acuerdo Plenario del Tribunal Superior de Justicia, que se transcribe, "México, Distrito Federal, a veinticuatro de Abril de mil novecientos ochenta y nueve.----------
Con apoyo en los Artículos 9o., 28 Fracción Io., 60 A y 66 G de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, el Honorable Pleno del Tribunal Superior de Justicia de esta Ciudad, con el objeto de que la Administración de Justicia del Fuero Común sea expedita, ----------
----------A C U E R D A----------
PRIMERO.- Con fecha dos de Mayo del año en curso, nueve Juzgados de los Civil y uno de lo Concursal, cambiarán de Jurisdicción por materia, sin perjuicio de lo que dispone en el Segundo Punto de

este Acuerdo, con el fín de incrementar los treinta Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario que hasta ahora funcionan en el Distrito Federal, hasta totalizar el número de cuarenta, con la siguiente numeración:----------

(182) BOLETIN JUDICIAL NUMERO 68.
ORGANO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL
8 de Abril 1987.
Págs. 1 a la 7.

JUZGADO DEL ARRENDAMIENTO	JUZGADO ANTERIOR	TITULAR
31o.	2o. Civil	Lic.Esperanza Hernández Piña Arrieta
32o.	32o. "	Lic. Bertha Martínez Morales.
33o.	35o. "	Lic. Alejandro Jesús Puga Cortés.
34o.	36o. "	Lic. Evangelina Díaz Abascal.
35o.	13o. "	Lic. Jaime de la Peña Segura.
36o.	39o. "	Lic. Ricardo landero Sigrist.
37o.	41o. "	Lic. Natividad Fonseca García.
38o.	2o.Concursal	Lic. Zeferino Ramírez Ruiz.
39o.	24o. Civil	Lic. Martha Alicia Cuevas Nava.
40o.	47o. "	Lic. Joaquín Pérez Cárdenas.

SEGUNDO.- Cada uno de los Juzgados Civiles que se convierten en Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, seguirá conociendo de todos los Asuntos que actualmente tengan radicados hasta su total terminación.....----------

TERCERO.- La C. Juez Alejandra Solorzano Rubio, será titular del Juzgado Trigésimo Octavo del Arrendamiento Inmobiliario y el C. Juez Zeferino Ramírez Ruiz, será titular del Juzgado Cuadragésimo Segundo de lo Civil, a partir del dos de mayor próximo.

CUARTO.- Este Honorable Pleno determina que los diez nuevos Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, continúan adscritos a la misma Sala de su anterior adscripción.----------

SEXTO.- Todos los Asuntos nuevos que en materia de Arrendamiento Inmobiliario se presenten a partir del dos de mayo del año en curso, la Oficialía de Partes Común de este Tribunal, deberá turnarlos exclusivamente a los Juzgados del Trigésimo Primero al Cuadragésimo respectivos, hasta igualar cargas de trabajo con las ya existentes de la misma materia." (183).

Consecuentemente, a la fecha se encuentran funcionando cuarenta Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, en los que se tramitan Aproximadamente Mil Quinientos Expedientes anuales en dicha materia, entre ellos se ventilan Juicios de Terminación de Contrato, Rescisión de Contrato, Especial de Desahucio, Prórroga, Otorgamiento y Firma de Contrato, Diligencias de Jurisdicción Voluntaria estos últimos no son propiamente Juicios, pero se tramitan por dichos Juzgados.

(183) BOLETIN JUDICIAL NUMERO 80.
ORGANO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL
26 de Abril 1989.
Págs. 1 a la 7.

Respecto a la Creacion de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, el C. Magistrado Licenciado SATURNINO AGUERO AGUIRRE, Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Fuero Comun del Distrito Federal, en el V Congreso Nacional de Doctores en Derecho Pronunciadas en el palacio de Mineria el 29 de marzo de 1990, "Las creaciones que se han hecho no constituyen, de ninguna manera, un simple crecimiento burocrático, obedecen a la pretensión de satisfacer una necesidad social para prestar mejor servicio a los justiciables, como en el caso del arrendamiento, donde se logró que los juzgadores se avoquen a la atención de juicios especializados para resolver más rápidamente y con mayor justicia asuntos, de su competencia. Anteriormente los jueces civiles distraían su atención en diversas especialidades, tales como las del propio arrendamiento civil y mercantil. hoy en día se puede hablar de la especialización de los juzgados concursales y del arrendamiento, para beneficio, mayor expeditez y conocimiento de los jueces adscritos a esta materias" (184).

(184) ANALES DE JURISPRUDENCIA
TOMO 199, TERCERA EPOCA
México 1990, Pág. 257.

Respecto a la Creacion de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, el C. Magistrado Licenciado SATURNINO AGUERO AGUIRRE, Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Fuero Comun del Distrito Federal, en el V Congreso Nacional de Doctores en Derecho Pronunciadas en el palacio de Mineria el 29 de marzo de 1990. "Las creaciones que se han hecho no constituyen, de ninguna manera, un simple crecimiento burocrático, obedecen a la pretensión de satisfacer una necesidad social para prestar mejor servicio a los justiciables, como en el caso del arrendamiento, donde se logró que los juzgadores se avoquen a la atención de juicios especializados para resolver más rápidamente y con mayor justicia asuntos, de su competencia. Anteriormente los jueces civiles distraían su atención en diversas especialidades, tales como las del propio arrendamiento civil y mercantil. hoy en día se puede hablar de la especialización de los juzgados concursales y del arrendamiento, para beneficio, mayor expeditez y conocimiento de los jueces adscritos a esta materias" (184).

(184) ANALES DE JURISPRUDENCIA
TOMO 199, TERCERA EPOCA
México 1990, Pág. 257.

V. 4. IMPROCEDENCIA JURIDICA Y PRACTICA DE LA PROCURADURIA FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

V. 4. 1. IMPROCEDENCIA JURIDICA DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

A partir del siete de Febrero de Mil Novecientos Ochenta y Cinco, fecha en la cual se Reformó el Código Civil en materia de Arrendamiento, considero Improcedente Jurídica, la intervención de la Procuraduría Federal del Consumidor para conocer controversias en materia de Arrendamiento, en virtud que los preceptos que regulan la relación contractual del arrendador-arrendatario, se elevaron a la categoría de Orden Público e Interés Social, por lo consiguiente los negocios que se encuentran tuteladas de esta naturaleza, no deben someterse en Arbitraje, puesto que la voluntad de los particulares se encuentran limitadas por la legislación, tomando en cuenta que la característica esencial de ésta institución es la irrenunciabilidad, circunstancia que se encuentra expresamente por la Fracción V del Artículo 615 del Código de Procedimientos Civiles en vigor para Distrito Federal, que a continuación se transcribe:

No se pueden comprometer en árbitro los siguientes Negocios:

I .- El derecho de recibir alimentos;

II .- Los divorcios, excepto en cuanto a la separación de bienes y a las demás diferencias puramente pecuniarias;

III.- Las acciones de nulidad de matrimonio.

IV .- Los concernientes al estado civil de las personas, con la excepción contenida en el artículo 339 del Código Civil;

V .- Los demás en que lo prohiba expresamente la Ley". (185)

(185) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO DE PROCEDIMIENTOS
CIVILES PARA EL D.F.
Edit. Porrúa, S.A.
México, 1990, Pág.146

Como se desprende de la Fracción V, del artículo señalado, las controversias de Arrendamiento, debe resolverse ante los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, quien es competente para conocer las diferencias que se presenten entre arrendador e inquilino, como expresamente se encuentra establecido en el Artículo 60-D de la Ley Orgánica de los Tribunales del Fuero Comun del Distrito Federal, "**Los jueces del Arrendamiento Inmobiliario conocerán de todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la Ley**" (186), toda vez que el Estado tiene interes directo del bienestar social de tener una vivienda digna y decorosa, razón por la cual constituyó los Tribunales Especializados para ventilar juicios de esta naturaleza y para dojar mas precisado en el Artículo 957 del Código de procedimientos Civiles, dispuso "**A las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación a que se refiere el capitulo cuarto, del título sexto del Código Civil les serán aplicables las dipoucionas de este título....**" (187), situación que se tuvo plenamente aclarado, con el objeto de que se cumpliera con el cometido de las reformas, motivo de este trabajo.

Me permito subrayar que el Artículo 615, menciona los negocios que no deben ser sometidos a arbitraje y ellos son las controversias de orden familiar, que son de Orden Público e Interés Social, como son el Matrimonio, Alimentos, etcétera, de tal forma que el Arrendamiento al quedar tutelado los preceptos que lo regulan a esta categoría, resulta improcedente la intervención de la Procuraduria Federal del Consumidor, en su carácter de Arbitro, para dirimir las diferencias que existan entre arrendador y arrendatario.

Para mayor abundamiento, también cosidero conveniente señalar que a partir de las reformas, prohibió a los Juzgados Mixtos de Paz, conocer controverisias en materia de arrendamiento, no obstante que dichas autoridades forman parte del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal; porque

(186) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DEL FUERO COMUN DEL DISTRITO FEDERAL
Edit. Porrúa, S.A.
Mexico, 1990, Pág. 269

(187) IDEM.
CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
Edit. Porrúa, S.A.
México, 1990, Pág. 222

los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario se facultó de conocerlos, no importando la cuantía del negocio, al respecto el Artículo 2º del Título Especial del Código de Procedimientos Civiles estableció "Conocerán los jueces de paz, en materia civil, de los juicios cuya cuantía no exceda de ciento ochenta y dos veces el salrio mínimo diario general vigente en el Distrito Federal, a excepción de todo lo relativo a la materia de arrendamiento de inmuebles que será competencia de los Jueces de primera instancia...." (188), por la sencilla razón que estos asuntos deben ser conocidos por los Tribunales que para tal efecto fueron creados, con el objeto que los inquilinos no fueran lesionados arbitrariamente en sus intereses de tener una vivienda digna y decorosa, mediante la cual se recida para educar a sus hijos y desarrollar sus actividades cotidianas, puesto que la familia es la célula principal de la sociedad; y para que fuera comprendido e interpretado en la forma que en este trabajo se sostiene, el Legislador enfatizó en el Artículo 97 Fracción I de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, "...Los Jueces de paz, conocerán los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles, a excepción de los interdictos y de los asuntos competencia de los jueces de lo Familiar y de los reservados a los jueces del Arrendamiento Inmobiliario" (189).

Como se desprende de los párrafos anteriores, los negocios tutelados de Orden Público e Interés Social, no pueden ser conocidos por Tribunales incompetentes, ni mucho menos podrán someterse en arbitraje, ya sea particular o Administrativa, como es el caso de la Dependencia en comento.

Sin embargo, el Legislador omitió tomar en cuenta tales consideraciones, en virtud que facultó a dicha Autoridad Administrava para conocer en su carácter de Arbitro, controversias en materia de Arrendadamiento, en el Segundo y Tercer párrafo del Artículo 2º de la Ley Federal de Protección al Consumidor, del cual estableció "Asimismo, quedan obligados al cumplimiento de esta Ley los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para habitación en el Distrito Federal. Para los efectos del párrafo anterior, la presente Ley es de

(188) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
Edit. Porrúa, S.A.
México, 1990, Pág. 225

(189) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DEL
FUERO COMUN DEL DISTRITO FEDERAL
Edit. Porrúa, S.A.
México, 1990, Pág. 278

aplicación local en el Distrito Federal en materia de protección al inquilino en arrendamientos para habitación (190), situación que a todas luces se desprende que contraviene directamente disposiciones de Orden Público e Interés Social e indirectamente preceptos constitucionales, puesto que los inquilinos deben disfrutar de una vivienda digna y decorosa, comtemplada en el Artículo 4º de la Constitución General de la República, que dispone "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objeto (191), los instrumentos a que se refiere, se trata precisamente de las reformas motivo de este trabajo y la creación de los Juzgados de Arrendamiento, para que los inquilinos lograran una estabilidad jurídica con su familia, medida con la cual protegió el desarrollo social para una mejor y mayor organización.

(190) LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR
Edit.Andrade,S.A. México 1988, Pág. 32

(191) CONSTITUCION POLITICA DE
LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
Edit. Olguín, S.A. C.V.
México, 1992, Pág. 13.

V. 4. 2. IMPROCEDENCIA PRACTICA DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR

Considero tambien improcedente, la práctica que se establece en la Dependencia mencionada, para conciliar intereses de los arrendadores y arrendatarios, puesto que no rescata en definitivo el ámbito del derecho civil de la materia de arrendamiento, se limita obligar a arrendadores y arrendatarios al cumplimiento de una ley en donde todas sus disposiciones se refieren a la materia de protección al consumidor y ninguna al arrendatario; con las cuales la Procuraduria Federal de Proteccion al Consumidor, determina las denominaciones Proveedor-Arrendador y Consumidor-Arrendatario, mismos que distan mucho a la naturaleza jurídica que existe entre ambos grupos, por lo que resulta imposible aplicar la Ley Federal de Protección al Consumidor por el abismo jurídico civil que existe.

Las especies proveedor-consumidor, de ninguna manera coinciden con las del arrendador-arrendatario, toda vez que la misma Ley determina en su Artículo 3º bis, " Para los fines del artículo 2º se entiende por arrendador y arrendatario a quienes, conforme a las disposciones del Código Civil del Distrito Federal, se hayan obligado recíprocamente uno a conceder el uso temporal de un inmueble destinado a la habitación y el otro a pagar por ello un precio cierto" (192), del cual se desprende que dicha Institución Administrativa no cuenta con ningun procedimiento legal para conciliar los intereses de los contractualistas en materia de arrendamiento, que lo denomina en amigable composición, ni mucho menos en estricto derecho, puesto que el Procedimiento se encuentra establecido en el Código de Procedimientos Civiles, que determina en los párrafos tercero y cuarto del Articulo 272-A, lo siguiente: "Si asistieran las dos partes, el juez examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y luego se procederá a procurar la conciliación que estará a cargo del conciliador adscrito al juzgado. El Conciliador preparará y propondrá a las partes, alternativas de solución al litigio. Si los interesados llegan a un convenio, el juez lo aprobará de plano si procede legalmente y dicho pacto tendrá fuerza de cosa juzgada. En caso de desacuerdo entre los litigantes, la audiencia proseguirá y el juez, dispondrá de amplias facultades de dirección procesal, examinará en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento, así mismo el Artículo 272-G, del mismo ordenamiento dispone "Los jueces y magistrados podrán ordenar, aún fuera de la audiencia a que se refieren los artículos anteriores, que se subsane toda omisión

(192) LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR
Edit.Andrade,S.A.
México 1988, Pág. 9

que notaren en la substanciación, para el solo efecto de regularizar el procedimiento". (193).

El principio de derecho social de protección al consumidor reconoce la existencia de un desequilibrio, exasperado que existe entre los contratantes, originados por la desestabilización económico que atraviesa nuestro país, consecuencia del proceso inflacionario, ya que en la práctica, la Procuraduría Federal del Consumidor, acostumbra solicitar a los no proveedores ni consumidores, arrendador y arrendatario, rindan un informe por escrito sobre los hechos, dentro de un plazo de cinco días hábiles y exhibir documentos personales al caso, por tratarse de diligencia conciliatoria, bajo apercibimientos de elevadas multas para el supuesto de incumplimiento, sin tomar en consideración que al exhibir los documentos conducentes para los fines del negocio, disminuye la fuerza legal provatoria que pudieran tener, debido que podrían constituir materia de controversia en el juicio que se siga ante el verdadero Tribunal. Claro está que con dicha conducta la mencionada Dependencia afecta principios Constitucionales, en virtud que el artículo 16 de la Constitución General de la República, establece "**Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles y posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento....**" (194).

Sin embargo la Institución Administrativa objeto de este capítulo, solicita al arrendador y ocacionalmente al arrendatario, documentos personales que de ninguna manera constituyen elementos de convicción para obligarlos a que lo designen Arbitro y para persuadirlos, generalmente les requiere su comparecencia hasta en tres ocaciones, circunstancia que se encuentra fuera de todo procedimiento y seguridad jurídica, quien se conduce a su libre arbitrio, del cual el Legislador debió preveer esta situación, legislando algún procedimiento para que sus actuaciones se realizaran conforme a derecho.

Lo anterior me lleva a concluir de conformidad a la Teoría de la Protección al Consumidor y a la Ley, que sigue

(193) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO
CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
Edit. Porrúa, S.A.
México, 1990, Pág. 72

(194) CONSTITUCION POLITICA DE
LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
Edit. Olguín, S.A. C.V.
México, 1992, Pág. 13.

sin facultades de decisión o represión, bastará al arrendador o arrendatario cuya voluntad pretenda forzar, emita la manifestación que no es su voluntad someterse a la Jurisdicción de la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, por tanto no lo designa como Arbitro ni en amigable composición ni de escticto derecho, sin agregar más, puesto que se encuentra ante un conciliador Administrativo y no ante un Tribunal, del cual dicha Autoridad tiene la obligación dejar a salvo los derechos correspondientes, porque su Legislación así lo tiene contemplado en el inciso d) de la Fracción VIII del Artículo 59 " Si no hubo conciliación ni compromiso arbitral el proveedor no asistió a la audiencia a que se refiere el inciso b) pero si el consumidor, la Procuraduría analizará los hechos motivo de la reclamación para determinar si implican posible violación a la Ley Federal de Protección al Consumidor. En el caso de que se concluya respecto a la inexistencia de posible violación se dictará resolución dejando a salvo los derechos de proveedor y consumidor, para que los ejerciten ante la Jurisdicción Ordinaria..." (195), sin embargo la Autoridad Administrativa al considerar de no haber quedado satisfecha la reclamación del consumidor se citará a éste y al proveedor a una audiencia de conciliación, de la cual se levantará acta, sea cual fuere el resultado de la misma.

Así mismo, expresa la Ley Federal de Protección al Consumidor, de no haber concurrido el consumidor a la audiencia de conciliación, se le tendrá por desistido de su reclamación y no podrá presentar otra ante la propia Procuraduría por los mismos hechos y respecto del mismo proveedor, sin perjuicio de hacer valer sus derechos en otra vía, salvo que justifique dentro de los diez días hábiles siguientes a la celebración de la misma, la causa de la inasistencia, en cuyo caso se citará de nueva cuenta por una sola vez a otra audiencia de conciliación.

V. 4. 3. IMPROCEDENCIA JURIDICA DE LAS CONSIGNACIONES, PERMITIDAS POR LA PROCURADURIA FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR

Mayor confusión resulta para los arrendatarios, con el inciso g) de la Fracción VII del Artículo 59, debido a que muchos de ellos equivocadamente Consignan sus Billetes de Depósito, por concepto de pago de rentas ante la Procuraduría Federal del Consumidor, pensando que con dicha conducta deslindan su obligación de pago, situación que resulta falsa, toda vez que dicha Ley señala, los Billetes de Depósito que se consignen,

(195) LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR
Edit. Andrade,S.A.
México 1988, Pág. 11

serán entregados al acreedor una vez que concluya el procedimiento, sin tomar en cuenta que contraviene Disposiciones Ordinarios de Orden Público e Interés Social, razón de más contradictoria, en virtud que Legislación Civil expresamente dispone, la obligación del inquilino es pagar la renta en los plazos convenidos o a falta de convenio, por meses vencidos.

También contraviene la Ley Subjetiva, como es el caso del Código de Procedimientos Civiles, ya que dicho ordenamiento establece que si la cosa debida fuere cierta y determinada y el acreedor reahusare recibir la prestación debida o dar el documento justificativo de pago o si fuera persona cierta o incapaz, el deudor podrá liberarse de la obligación de pago consignándolo mediante Billete de Depósito expedido por la Institución autorizada, para tal efecto el Tribunal Superior de Justicia, mediante su Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, le asignó esta tarea a la Oficina Central de Consignaciones, que tiene competencia para conocer de las diligencias preliminares de consignación, quien notifica al acreedor el depósito que existe a su favor, para que dentro del término de quince días hábiles acuda ante la misma, a disponer de ella o en su caso manifieste lo que a su derecho convenga.

Acorde a los párrafos descritos, es evidente la inaplicabilidad de la Ley Federal de Protección al Consumidor en Materia de Arrendamiento, por ser obvio su inconstitucionalidad de nuestra Ley Fundamental y antijuricidad de las disposiciones ordinarias como es el caso del Código Civil, Código de Procedimientos Civiles y Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común, ordenamientos en vigor para el Distrito Federal.

Sin embargo la Dependencia Administrativa, permite que los inquilinos realicen Consignaciones de pago de rentas, mediante Billetes de Depósito expedidos por la Institución Crediticia Autorizada, sin tomar en consideración los graves perjuicios que ocacionan a los arrendatarios y ellos aceptan por ignorar la aplicabilidad real de los Procedimientos de ésta materia.

V. 4. 4. ANTECEDENTES DEL ARBITRAJE

A pesar de los apartados anteriores, el Arbitraje a tenido una gran trascendencia legal y convencional en el desarrollo social, razón por la cual me permito mostrar en este trabajo los siguientes apuntes:

ROMA. Entre los Romanos, las funciones del Juez eran las de un árbitro cualquiera, ocurría a menudo que los interesados solicitaran una decisión arbitral a un Magistrado célebre por sus conocimientos jurídicos o por su probidad; y conformar estos deseos fue tenido en su origen como punto de honor y más tarde como un deber de oficio, recargado en el cúmulo de tales misiones el Magistrado tuvo muy pronto que proporcionar, en lugar suyo, a otra persona competente cuando rechazaba cierto tipo de litigios.

El Juez del derecho Romano antiguo el estado no le conferia facultades, sino actuaba por mandato de las partes porque el litigio era cosa de intéres puramente privado en el que no procedía inmiscuirse sin invitación de los contendientes. Es así para que una persona pudiera fungir como árbitro, tenia que ser designado por las partes, ya que si una de ellas se oponía no tenia facultades para conocer el procedimiento, para el supuesto de que el árbitro fuere designado unilateralmente su resolución no tenia ninguna fuerza coercitiva, en este caso el demandante tenía que defenderse por si mismo, acudiendo a la "Manus injectio" (196).

Cuando ambos contendientes designan de común acuerdo a una persona como árbitro someten sus diferencias y mutuamente prometen conformarse con su decisión, mismo que tiene fuerza obligatoria por el hecho de habersêle atribuido el mandato por mutuo consentimiento, resolución que era respetada sometiendose a ella como punto obligatorio para conciliar sus intereses en litigio.

El Juez del derecho antiguo no imponia ninguna sanción a los litigantes, en virtud de que no resolvia los puntos litigiosos investido de facultades conferidas por el Estado, su función radicaba en prestar auxilio a las partes, aplicando sus conocimientos jurídicos conforme a derecho, en tal virtud se le nombraba "Judex" (197), ya que emitia la sentencia

(196) ENCICLOPEDIA OMEBA.
Tomo XVII, Pág 22.

(197) IDEM. Pág. 232.

correspondiente con carácter obligatorio para los contendientes, la parte que obtenía resolución favorable es quien Ejecuta. El Juez moderno aplica su criterio congruente conforme a derecho y sus determinaciones.

Entre los Romanos no era necesario solicitar el auxilio del Juez competente, cuando la resolución procede de actos de justicia privada, unicamente intervenía entre las partes para dirimir cuestiones dudosas, pero la sentencia no producía resultados que los causísticos no hubieran podido alcanzar por otra vía, sino que dicha acción la declaraban como privada y no de carácter público, actuaban simultáneamente como un árbitro.

DERECHO ESPAÑOL

En el Derecho Español también se contempló la institución del Arbitraje, desde el Fuero Juzgo en el cual se autoriza el nombramiento de árbitros.

Las siete partidas consagran a los Avenidores, aclarando "Arbitros en latín, significa Jueces Avenidores, que son designados por las partes, para el supuesto de controversias futuras de sus actos jurídicos, también se les denominaron Arbitradores, desde épocas más remotas el arbitraje fue conocido y se constituyó en forma exclusiva para administrar la justicia. En el feudalismo se introdujeron grandes modificaciones en el concepto de arbitraje, en virtud de que temían de someterse ante los Jueces Ordinarios o del Poder Real, por lo que el arbitraje en este país tuvo gran trascendencia por intereses de los señores feudales, porque con ello obtenían grandes beneficios. Con la Revolución Francesa resurge el prestigio del arbitraje, llevado hasta la exageración de imponerlo en forma forzosa, creando Arbitros Públicos, nombrados por la Asamblea del Pueblo, con autorización de fallar los asuntos en instancia única, sin tomar en cuenta reglas procedimentales emitidas por la Corte, proclamándose la no existencia de otra legislación, desarrollando en todas las formas concebibles y bajo denominaciones diversas, ya que este satisfacía los intereses de los Señores Feudales y Nobleza.

V. 4. 5. ANTECEDENTES DEL ARBITRAJE EN MEXICO

PRIMITIVA

Evidentemente nuestro territorio actualmente constituye nuestra Patria, estuvo habitado por varios pueblos de diversas culturas y diferentes costumbres: Mayas, Toltecas, Aztecas, Tarascos, etcétara, quienes crearon sus propios sistemas de derecho. Los Aztecas alcanzaron la hegemonía en la mayor parte del territorio y de quienes tenemos noticias históricas más completas, establecieron su estructura jurídica con precisión para su desarrollo, se distinguieron respecto de las Sucesiones, Contratos, Penal, Divorcio, Mercantil y otros, dado el relativo adelanto que había alcanzado el comercio entre los aztecas y los pueblos aliados, conquistados o tributarios, los comerciantes eran una clase social de considerable importancia y estaban regidos por disposiciones legales especiales.

Existió un tribunal especial para los asuntos mercantiles y Jueces ambulantes denominados Poechtécatl, que recorrían los mercados conociendo los conflictos que surgían entre los compradores y vendedores, quienes fungían como árbitros y fallaban las contiendas de acuerdo a las costumbres, por ejemplo quienes robaban en el mercado eran muertos a pedradas a manos de los comerciantes, resolución emitida por el árbitro.

COLONIAL

La conquista Española, trajo como consecuencia la sustitición del sistema de Derecho indígena por las Leyes Españolas, no sin dejar prueba de su existencia en Códices y documentos. La Colonia asistió a la formación del actual Derecho, através de Cédulas y Ordenes, las leyes indígenas continuaron vigentes en forma supletoria, aplicándose en los casos no previstos por las normas jurídicas españolas y siempre que no contravinieran con la religión cristiana. En el año de 1554, se creó el Juzgado General de Indias bajo la Jurídicción del Virrey en toda la Nueva España, para la protección de los naturales, quienes gozaban del fallo legal, quejas y petición. En 1717 fue creada la Secretaría de Despacho de Indias, en el cual los vasallos tenían derecho a Recursos judiciales, los españoles continuaron con las mismas constumbres europeas, toda vez que designaban árbitros para todo tipo de contiendas que se suscitaban entre particulares, como es el de conquistadores quienes proyectaban el Derecho para beneficio de sus intereses particulares y para este caso concreto el Arbitraje les favorecía en todos los sentidos para lograr su objetivo.

EPOCA INDEPENDIENTE

Declarado México independiente, susbsistieron en un tiempo considerable las normas que regían en la época anterior, aproximadamente hasta el año de 1823, empezaron a regularizarse paulatinamente las que cubrían las reclamaciones sociales, paralelamente la impartición de la justicia, con fecha 23 de mayo de 1837 se emitió una Ley en el cual provisionalmente precisaba la administración de justicia y los juzgados del fuero común que en su artículo 145 remitió a las disposiciones anteriores a la Constitución de 1824, para la substanciación de los juicios y la determinación de los negocios civiles y criminales.

" De 1841 a 1857 el Gobierno de la República Mexicana estableció su Administración en forma centralista y el Federalismo produce modificaciones orgánicas sucesivas que trascienden a la competencia de los poderes públicos el 17 de enero de 1853, se dictó el decreto que establecen los jueces menores para conocer negocios hasta por cien pesos; el 4 de Febrero de 1854 se establecen escribanías en las cabeceras del Distrito Federal y el 30 de Mayo de 1853 se promulgó el Decreto sobre Administración de Justicia en los Tribunales y Juzgados del Fuero Común. Todavía en esta época regía el Código de Comercio de 1854, que en su libro V se refería a la Admistración de Justicia y Organización de los Tribunales de Comercio." (198). Después de una árdua tarea Legislativa en el año de 1857, en verdad acentúo como un período histórico de nuestra estructura-política-social en donde se emitió las denominadas "Leyes de Reforma" que lo recitamos de memoria en diversos lugares y su Autor fue DON BENITO JUAREZ, Leyes que tranformaron la sociedad mexicana desde sus cimientos.

Consecuentemente "el 13 de Agosto de 1872, se expidió el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el Territorio de Baja California, cuya Ley transitoria tiene mayor importancia porque en su Artículo 18 estableció "Se derogan todas las Leyes de procedimientos civiles promulgadas hasta esta fecha" (199) con esto se deja de aplicar

(198) INST.DE INVEST.JURIDICAS UNAM.
INTRODUCCION AL DERECHO
MEXICANO TOMO I
Edit. UNAM, Méx. 1981
Pág 49.

(199) SOTO PEREZ RICARDO
DERECHO POSITIVO MEXICANO
Ed.Esfinge,S.A.Méx.1978 P.17

supletoriamente la vieja legislación y se abren nuevas vías jurídicas para el Derecho Mexicano, como es la modificación Constitucional del 25 de Septiembre de 1873, estableciendo simple promesa de decir verdad y de cumplir con las obligaciones, trajo consigo sustituir el juramento religioso con todos sus efectos y penas.

Entre 1895 y 1897, se expidió el Código Federal de Procedimientos Civiles, que vino a concluir el contrato de Amparo. El 14 de Noviembre de 1895, se suspendió el recurso de súplica sustituidos por el de casación, sustanciable con arreglo a los Códigos del Distrito que cuenta con diversas modificaciones, derogaciones y abrogaciones.

Con objeto de complementar esta breve referencia histórica, cabe señalar que el 31 de Diciembre de 1931 fué expedido el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que entró en vigor el 1º de Octubre de 1932, con diversas reformas que nos rigen actualmente, la ultima fue modificada el 7 de Febrero de 1985, fueron reformadas en esa fecha La Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, Ley Federal de Protección del Consumidor, Ley del Notariado, Código Civil en materia común.

DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA

La Doctrina y Jurisprudencia, a partir del Código Procesal de 1932, ha llegado a considerar al Arbitro como una autoridad, pero las transformaciones legales no ha alcanzado la evolución suficiente para impulsar la Jurisprudencia en forma definitiva, pues las tésis relacionadas a los Arbitros forzosos, encuentra su contrapartida en el árbitro estrictamente voluntario, donde se ha llegado al extremo de sostener que la ausencia del exequatur, impide se causen perjuicios al litigante, tesis con la que se desvirtúa la técnica de los recursos, pues establece que solo impugnado el decreto de cumplimiento puede el agraviado acudir a la demanda de Amparo, alegando tanto violaciones del compromiso, como al procedimiento o bien disposiciones de órden público e interés social, cometidos en el laudo.

El Arbitraje en general o facultad conferida por los litigantes a particulares sin autoridad judicial para conocer de sus controversias, se distingue en voluntario y forzoso:

Voluntario, es el que se confiere voluntariamente, los litigantes sin que la Ley los obligue a ello.

Forzoso, es aquel que se confiere forzosamente por mandarlo así la Ley respecto de negocios determinados, el fundamento es la facultad concedida por las leyes a los particulares para someter sus contiendas sobre negocios privados en arbitraje, quienes lo utilizan para esta resolución se aplican los medios dispendiosos y más expeditos que sean compatibles con los fueros de la justicia, con voluntad y avenimiento de los interesados, permitiéndoles, elegir personas que revestidas de su confianza y conocedoras de sus intenciones, para decidir sus controversias, según su leal saber y entender en forma breve, pacífica en el cual se revelan ciertos procedimientos comunes y dispendiosos en el compromiso.

El Arbitraje no ha permanecido estático frente a los cambios sociales y económicos, en virtud de que lo encontramos en el campo Administrativo, como es el caso de la Procuraduría Federal del Consumidor, La Comisión Nacional de Seguros, La Comisión Nacional Bancaria.

Ahora bien es necesario señalar el Título Octavo del Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Distrito Federal, que corresponde específicamente del Juicio Arbitral, con el fin de acrecentar nuestro criterio para lograr la conclusión esperada.

Es necesario enfatizar, que el Ordenamiento mencionado, así como aquellos que lo han tomado como modelo, no distinguen entre compromisos y cláusulas compromisorias; tomando en cuenta la forma de designar al árbitro, que ha Clasificado su regulación en dos formas, la primera denominada "La Preparación del Juicio Arbitral".

La principal regulación, inicia con una declaración en el cual las partes tienen el derecho de sujetar sus diferencias al juicio arbitral, el compromiso puede celebrarse antes del Juicio, durante éste o después de la Sentencia irrevocable, procede cuando los interesados lo conocen y se someten a dicho compromiso, se realiza mediante escritura pública o privada.

El compromiso Arbitral se designa desde el inicio del acto del negocio estableciéndose el nombre de los árbitros, si faltare el primer elemento, sería nulo de pleno derecho y con relación al segundo se reservan hacerlo con la intervención

judicial, que sería como procedimiento preparatorio a juicio arbitral.

Las partes y los árbitros se sujetan al procedimiento, los plazos y formas establecidas en los ordenamientos dependiendo del tipo de negocio y Jurisdicción de los Tribunales, si los mismos no hubieren convenido en otra cosa, cualquiera que fuere el pacto en contrario, los árbitros siempre están obligados a recibir pruebas, oír alegatos, si una de las partes lo pidiere. Los interesados pueden renunciar al recurso de apelación, el Laudo arbitral será definitivo, sin ulterior recurso.

Los árbitros pueden conocer de los incidentes, excepciones perentorias, pero no de la reconvención, en el caso en que se oponga como compensación hasta la cantidad que importe la demanda, o cuando así se haya pactado expresamente.

Los Arbitros decidirán, según las reglas del Derecho, a menos que el compromiso o la cláusula compromisoria se encomiende a la amigable composición o el fallo en conciencia. o Laudo será firmado por cada uno de los árbitos y en caso de haber más de dos, si la minoría rehusare hacerlo, los otros lo harán constar y tendrá el mismo efecto que si hubiere sido firmado por todos.

Notificado pasarán los autos al Juez Ordinario para su ejecución, a no ser que las partes pidan aclaración. Para la ejecución de los autos decretados, se acudirá ante el Juez de Primera Instancia, si hubiere lugar de algún recurso y que fuere admisible, se remitirá al Tribunal de Alzada que en número corresponda para la substanciación, dicha Ejecución se realizará por el Juez competente designado por las partes, en su defecto por el Juez del lugar del juicio y si hubiere varios, por el número más bajo.

Como se deriva de los párrafos anteriores, se pueden señalar características sobresalientes del juicio arbitral, las siguientes:

PRIMERO: El compromiso arbitral, es un Contrato Consensual, formal, bilateral, a título oneroso y conmutativo, por el cual las partes se obligan:

a) A someter su litigio pendiente a la solución de un juicio arbitral.

b) Estipular la forma de tramitar dicho juicio arbitral.

c) Fijar sanciones en caso de que una de las partes no cumpla con lo convenido.

d) Nombrar árbitro, o la forma de designarlos.

e) Fijar el lugar y tiempo en que debe resolverse el litigio.

SEGUNDO: En términos generales, el procedimiento arbitral se rige por el Código de Procedimientos Civiles, que establece los principios generales de interés y orden público.

TERCERO: El Código de Procedimientos Civiles solo prevée el juicio arbitral, en el supuesto de que no se haya designado árbrito, pero que exista en el documento, sea privado o público la cláusula compromisoria.

CUARTO: La cláusula compromisoria, corresponde al ánimo del derecho civil o mercantil.

QUINTO: La jurisdicción con que ejercen sus funciones, les es delegada por la Ley y no por las partes que celebran el compromiso arbitral.

La acción de los árbitros son limitados, puesto que gozan unicamente del procedimiento de los negocios, pero no de la ejecución de sus determinaciones, las cuales son ejercidas por el órgano jurisdiccional.

V. 4. 6. CONCEPTO DE ARBITRO

De acuerdo con el Diccionario de la Lengua Española, "El arbitraje es la acción o facultad de arbitrar y por arbitrar contempla el del juzgar, determinar en calidad de árbitro, procedimiento libremente. También se entiende por arbitraje, el procedimiento para resolver conflictos internacionales, sometiéndoles a fallo de un Tribunal o de otra Nación" (200).

Para el maestro Eduardo Pallares, "El Arbitro, es la persona que, sin ser funcionario judicial, conoce de un litigio, lo tramita y pronuncia sentencia sobre él; También pueden ser árbitros los jueces de alguna legislatura, pero entonces obra como particular y no como jueces" (121).

V. 4. 7. PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR

La Ley Federal de Protección al Consumidor del dieciocho de Diciembre de mil novecientos setenta y cinco, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintidos del mismo mes y año, vigente a partir del cinco de Febrero de mil novecientos setenta y seis, responde en su desarrollo al movimiento mundial de protección al consumidor, cuyas primeras manifestaciones aparecen a fines del siglo pasado, como una respuesta a la creciente actividad industrial, traducida en un aparato de comercialización de sus productos.

El esquema de la protección al consumidor en México quedó constituido sobre la base de un triunvirato, formado por:

I . La Ley Federal de Protección al Consumidor;

II . La Procuraduría Federal del Consumidor.

III. El Instituto Nacional del Consumidor.

(200) Diccionario de la Lengua Español, Pág. 113.

(201) PALLARES EDUARDO
DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL, Edit.Porrúa,S.A. México, 1981, Pág. 102.

El primer elemento integrante del sistema protector del consumidor en México, correspondió la tarea de regular las relaciones entre Proveedores y Consumidores, estableciendo normas para la Protección de los segundos pero conociendo la necesidad de otorgar su protección a los pequeños y medianos comerciantes, por lo que se substrajeron algunas figuras de los textos tradicionales, entre ellas el concepto "Comerciante" el cual, a diferencia de la definición que nos entrega el Código de Comercio, alcanzó los efectos de esta Ley, a aquellos que realizaran accidentalmente, un acto de comercio, se llevó a cabo para evitar que esa circunstancia y la dificultad para probar la situación contraria, pudiera servir de excluyente para la aplicación de la Ley.

El Segundo elemento integrante del sistema, orgánico que el Legislador atribuyó funciones de autoridad, personalidad jurídica y patrimonio propio, siendo evidente que se optó por este tipo de organización para asegurar su independencia, cumpliendo así con otra de las recomendaciones del movimiento mundial de protección al consumidor, con el objeto de que tenga la independencia suficiente para combatir, incluso las tendencias adversas del Estado, previendo el que la Procuraduría Federal del Consumidor generara sus propios ingresos, para así gravitar sobre el erario unicamente en su etapa inicial.

El tercero de los instrumentos de que se valió el legislador para integrar el mecanismo defensor del consumidor, quedó constituido por el Instituto Nacional del Consumidor, a quien se encomendó la tarea de informar y capacitar auspiciando y adecuando hábitos de consumo, por lo que sus funciones deben entenderse, fundamentalmente como de estudio del fenómeno consumista, orientado hacia la educación del consumidor.

C O N C L U S I O N E S

PRIMERA: La problemática del arrendamiento, estriba por diversas causas, principalmente por el Fenómeno demográfico, entre ellas la Inmigración de habitantes en los Centros Urbanos, Incremento natural Poblacional y el fenómeno Inflacionario, para solucionarlo considero conveniente que el Ejecutivo Federal realizara Inversiones para la Edificación de Inmuebles destinados para arrendamiento, toda vez que el fenómeno nocivo Inquilinario, es la Escases de Inmuebles destinados para este fín, por lo que resulta imposible solucionar esta complejidad, con preceptos legales de Orden Público e Interés Social, puesto que existe demanda exagerada de viviendas de los pocos existentes y al suscitarse tal circunstancia, genera la oferta y demanda, situación que resulta difícil solucionarlo con simples reformas, adaptaciones y adiciones legales, debido que dicho fenómeno se encuentra por encima de los preceptos legales.

SEGUNDA: La carencia de inversiones para la Construcción de Edificios destinados para arrendamiento, no solo omite la Administración Pública Federal, sino también la Iniciativa Privada, en virtud de que ambos Sectores, edifican Inmuebles para adquirirlas en propiedad, el caso del Sector Privado normalmente enajena dichos Inmuebles por medio de financiamientos Bancarios con intereses elevados, situación que se encuentra fuera del alcance del Sector Obrero y Popular que es el más desprotegido economicamente por la pérdida del Poder adquisitivo del Salario que perciben, generado por el fenómeno inflacionario en que se encuentra nuestro país y como es de sobra sabido que las instituciones del Sector Público encomendados para la construcción de Inmuebles en propiedad, no alcanza a cubrirla ni siquiera el cinco por ciento de sus beneficiarios, razón por la cual el Gobierno Federal debería de poner en marcha otros mecanismos óptimos para solucionar el problema inquilinario, con exenciones de impuestos a los propietarios que tienen inmuebles para este fín y a los nuevos que se construyan, medida con la cual estimularía al Sector Privado, para que destinaran sus recursos para edificar inmuebles para arrendamiento.

TERCERA: Así mismo considero de vital importancia, que el Ejecutivo Federal realice una planificación munuciosa de distribución de asentamientos humanos en nuestro territorio, simultáneamente crear fuentes de Trabajo con los Servicios Públicos Indispensables, para evitar que los habitantes de provincia, se trasladen a los Centros Urbanos, toda vez que con dicha medida se evitaría que los hombres abandonaran sus lugares de origen en busca de mejores condiciones de vida y mayores

perspectivas, ya que tendrian las mismas oportunidades en sus lugares de origen de progresar en los distintos aspectos de su vida.

CUARTA: El Poder Legislativo, debería tomar en consideración la problematica generada por la vigencia del Decreto de fecha 24 de Diciembre de Mil Novecientos Cuarenta y Ocho, Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 del mismo mes y año, el cual Prorrogó por Ministerio de Ley Los Contratos de Arrendamientos destinados para casa habitación, toda vez que a nuestros días resulta inoperante, inconveniente y antisocial, ya que lesiona inutilmente a los arrendadores menoscabando su patrimonio, evitando recuperar sus Inversiones y lucrarse lícitamente con sus propiedades, razón por la cual el mencionado Decreto debe ser derogado, ya que su permanencia más de cuatro décadas, resulta Inconstitucional Violando Garantías de Propiedad a determinado grupo de personas, pues su vigencia no forja elementos de convicción para solucionar el problema del Arrendamiento, con la cual se ha logrado que los Inversionistas se encuentren en completo estado de incertidumbre, para continuar apotando su economía para construir inmuebles para este fín, por lo que optan edificar para enarjenarlos en propiedad.

QUINTA: Indudablemente la medida adoptada por el Ejecutivo Federal en la década de los Cuarentas con la Ley de Emergencia fue lo adecuado, toda vez que protegió el grupo social débil economicamente hablando, pero el decreto ya cumplió con el cometido anhelado, por ende la disposición en comento es Incostitucional y debe ser derogada, en primer lugar se cumpliría con la exposición de motivos que contempló, que con prontitud se Legislaría en Materia de Arrendamiento, en Segundo lugar se cumpliría con el Espíritu del Precepto Constitucional, en virtud de que el Decreto se derivó de la Suspensión de Garantías Individuales que se efectuó a partir del Primero de Junio de Mil Novecientos Cuarenta y Dos, levantado el 28 de Septiembre de Mil Novecientos Cuarenta y Cinco y en tercer lugar se complemetaría con la corriente política actual solidaria, razón por la cual es más que oportuno derogarlo en todos y cada uno de sus términos, porque a nuestros días a sido nosivo para el desarrollo social.

SEXTA: El Contrato de Arrendamiento en virtud de las Reformas Publicadas en el Diario Oficial de la Federalción de Fecha Siete de Febrero de Mil Novecientos Ochenta y Cinco, a dejado de ser un acto de Orden Privado, para ser de Orden Público, toda vez que el Estado tiene interés directo en las relaciones contractuales respecto de las adquisiciones de

viviendas para casa habitación, con el objeto de cumplir con lo establecido en los preceptos Constitucionales, en el sentido de que toda persona tiene derecho de una vivienda digna y decorosa.

SEPTIMA: Las Reformas realizadas al Código Civil, quedaron comprendidas en el Capitulo Cuarto del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto, mismas que fueron elevadas a la categoría de Orden Público e Interés Social, las cuales en la práctica Jurídica ha sido deficiente e ineficaz, en virtud de que el Poder Legislativo unicamente realizó modificaciones, adaptaciones y adiciones que en ningún momento ha cumplido con el cometido, para resolver las relaciones Arrendador Arrendatario, toda vez que los Arrendadores no respetan los incrementos contemplados en los preceptos legales, ya que no previó sanción alguna a los infractores de las disposiciones; generalmente cuando los inquilinos solicitan la Prórroga de los Contratos, se les califica de conflictivos y los privan durante el procedimiento de agua, luz y demás accesorios que integran el arrendamiento.

Igualmente sucede cuando los propietarios desean vender los inmuebles arrendados, para evitar proporcionar a los inquilinos el derecho del tanto, prefieren desocuparlos para vendérselos a terceras personas, en virtud de que sus propiedades adquieren mayor plusvalía, generalmente cuando ofertan a los arrendatarios el Departamento que ocupan, lo realizan por todo el edificio y no por la localidad que ocupan, con el ánimo de evitar la venta, razón por la cual el Poder Legislativo debería tomar en serio la creación de una Ley Inquilinaria mediante la cual se tomara en consideración los cambios que se han dado en la sociedad mexicana, pues las Reformas motivo de este trabajo, es cien por ciento legalista, que no se adecúa a la realidad económica generada por el fenómeno inflacionario que vive nuestro país, ya que en los Arrendamientos no solo hay que considerar el problema legal, sino tomar en consideración los cambios sociológicos, políticos, económicos y urbanístico, para que la Legislación no represente un papel pasivo en la vida democrática, por lo que debe proyectarse más allá de las exigencias sociales, para resolver las necesidades colectivas.

El derecho debe ser una verdadera cristalización de las necesidades de nuestra sociedad y condene enérgicamente a los individuos a la adaptación de las leyes e instituciones existentes, toda vez que la agudización de la crisis económica ha superado las regulaciones en comento, ocacionando malestar social y político en nuestro país, en virtud de que los arrendadores al celebrar un contrato de arrendamiento forzoso por un año para ambas partes, resulta una duración real de tres años,

por la prórroga autorizada, en la cual se autorizó también unicamente el 85% de incremento de renta sobre el Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal, situación que se encuentra fuera de la realidad económica, en virtud de que en dos años, supera totalmente la crisis económica, por la pérdida del valor adquisitivo de nuestra moneda.

OCTAVA: Las reformas efectuadas en el Código de Procedimientos Civiles y Ley Orgánica de los Tribunales del Fuero Común del Distrito Federal resultaron positivos, en virtud de que los Juicios de Controversia de Arrendamiento ya no se permiten Excepciones ociosas que retarden el procedimiento y la Ley se Administra con prontitud y expedita, con el cual se logró que los juzgadores se avoquen a la atención de juicios especializados para resolver más rápidamente y con mayor justicicia los asuntos de su competencia, consecuentemente se puede hablar de una verdadera especialización de arrendamiento inmobiliario, para beneficio de la colectividad; así mismo con la creación de dichos Tribunales se generaron mayor fuente de empleo.

NOVENA: Las Reformas materia de este trabajo, adolece también de Técnica Jurídica al otorgarle facultad a la Procuraduría Federal del Consumidor de conocer conflictos en materia de arrendamiento, con el cual el Poder Legislativo, olvidó que los negocios tutelados por preceptos de Orden Público e Interés Social, no pueden someterse en arbitraje, puesto que para éste fín se crearon los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, competentes para conocer las diferencias que se susciten entre arrendador arrendatario, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 615 Fracción V del Código de Procedimientos Civiles y con el Artículo 60 D de la Ley Orgánica de los Tribunales del Fueron Común, sin embargo el Legislador autorizó en los Artículos 2º y 3º de la Ley Federal de Protección al Consumidor a dicha Dependencia Administrativa, de intervenir como Arbitro en conflictos de Arrendadmientos.

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

01. ALVAREZ JOSE MARIA, Instituciones de Derecho Real de Castilla de Indias, Tomo II, Editorial UNAM, México, 1982.

02. BAZARTE CERDAN WILLEBALDO, Colección de leyes Mexicansa, Sobre Arrentamientos para el Distrito Federal.

03. CERVANTES AHUMADA RAUL, Títulos y Operaciones de Crédito, Editorial Herrero, México, 1978.

04. DE LA CUEVA MARIO, El Nuevo Derecho Mexicano del Trabajo, Tomo I, Editorial Porrúa, S.A. México, 1982.

05. DOMINGUEZ DEL RIO ALFREDO, El Contrato de Arrendamiento y su Proyección en Juicio.

06. GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO, Derecho de las Obligaciones, 5º Edición, Editorial Cajica, S. A., Puebla, Pue. 1967.

07. INTRODUCCION AL DERECHO MEXICANO, Tomo I, Del Instituto de Investigaciones Jurídicos de la UNAM, Dirección General de Publicaciones, México 1981.

08. LEON TOVAR SOYLAN H., El Arrendamiento Financiero, del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, México, 1989.

09. MORENO M. MANUEL, La Organización Política y Social de los Aztecas, del Instituto Nacional de Antropologia e Historia, México 1962.

10. MARGADANT S. GUILLERMO FLORIS, Derecho Romano, 9ª Edición, Editorial Esfinge, S. A. México, 1991.

11. MAZAUD HENRI, MAZEAUD LEON Y MAZEAUD JEAN, Lecciones de Derecho Civil, Volumen IV, Cuarta Parte, Ediciones Jurídicas Europea-América, Argentina, Buenos Aires, 1965.

12. PALLARES EDUARDO, Diccionario de Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa, S. A., México 1981.

13. PINA RAFAEL DE. Compendio de Derecho Civil Tomo I, Contratos, 13ª Edición, Editorial Porrúa, S. A. México, 1979.

14. PINA VILLEGAS RAFAEL DE, Compendio de Derecho Civil, Introducción de Personas y Familia, Editorial Porrúa, S. A., México 1987.

15. ROJINA VILLEGAS RAFAEL, Compendio de Derecho Civil, Tomo I, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, Editorial Porrúa, S. A., Mexico, 1977.

16. ROJINA VILLEGAS RAFAEL, Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, Contratos, 13ª Edición, Editorial Porrúa, S. A. México, 1981.

17. TREVIÑO GARCIA RICARDO, Contratos Civiles y sus Generalidades, 4ª Edición, Editorial Font, S. A., Guadalajara, Jal., 1982.

18. SANCHEZ MEDAL RAMON, De Los Contratos Civiles, Teroría General del Contrato en Especial, Registro Público de la Propiedad, 6ª Edición, México, 1982.

19. SANCHEZ MEDAL URQUIZA JOSE RAMON, La Resolución de los Contratos por incumplimiento.

20. SERRA ROJAS ANDRES, Derecho Administrativo, Editorial Porrúa, S. A., México, 1976.

21. SOTO PEREZ RICARDO, Nociones de Derecho Positivo Mexicano, Editorial Esfinge, S.A., México, 1975.

ENCICLOPEDIAS Y DICCIONARIOS

01. DICCIONARIO ENCICLOPEDICO PLANETA, 2º,3º y 7º Tomo, 2ª Edición, Editorial Planeta, S. A., México, 1985.

02. DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, Instituto de Investigaciones Jurídicos de la UNAM, Editorial Porrúa, S.A., México, 1988.

03. DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA, México, 1967.

04. ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA, Tomo XI, XIII, XVII y XX, Editorial, Bibliográfica Argentina, Buenos Aires, 1967.

LEGISLACIONES

I . CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Publicaciones Ferrera, S. a. México, 1942, 1976; Edición 75º, Editorial Porrúa, S. A. México, 1984.

II. LEYES Y CODIGOS DE MEXICO.

01. CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. 7ª, 58ª Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1986, 1988 y 1990.

02. CODIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.
Editorial Pac, S. A., México, 1986.

03. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL.
Editorial Castillo Ruiz Editorres, S. A., México 1987.

04. CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.
35ª Edición, Editorial Porría, S.A. México, 1982.

05. CODIGO DE COMERCIO.
Editorial Porrúa, S. A., México, 1987.

06. LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO.
Editorial Porrúa, S. A., México, 1987.

07. LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL.
39ª. Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1990.

08. LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL.
Editorial, Porrúa, S.A., México, 1990.

09. LEY DEL INFONAVIT.
Editorial Herrero, S.A., México, 1987.

10. LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.
Editorial Andrade, S.A., México, 1988.

11. LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DE CREDITO.
Tomo I, 2ª Edición, Editorial Andrade, S. A. México, 1989.

12. LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE SEGUROS.
Tomo II, 2ª Edición, Editorial Andrade, S. A., México, 1989.

O T R A S

01. DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, ORGANO CONSTITUCIONAL DEL GOBIERNO FEDERAL.
Junio 9 de 1921.
Junio 30 de 1921.
Junio 1º de 1942.
Julio 10 de 1942.
Septiembre 24 de 1943.
Enero 5 de 1945.
Septiembre 28 de 1945.
Enero 21 de 1946.
Febrero 11 de 1946.

Diciembre 31 de 1947.
Diciembre 30 de 1948.
Febrero 7 de 1985.

02. BOLETIN JUDICIAL, ORGANO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL.

Número 36, Febrero 21 de 1985.
Número 68, Abril 8 de 1987.
Número 80, Abril 26 de 1989.

03. DEBATE DEL PLENO DE LA CAMARA DE DIPUTADOS DE LA COMISION ESPECIAL SOBRE INMUEBLES DE ARRENDAMIENTO, LII LEGISLATURA, INFORME DE SEPTIEMBRE DE 1987.

04. SEMANARIO JUDICIAL SEPTIMA EPOCA SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRDCUITO AMPARO EN REVISIO 680/80.

05. ANALES DE JURISPRUDENCIA, TOMO 199, TERCERA EPOCA, MEXICO 1990

06. JUICIO, REVISTA ESPECIALIZADA NUMERO 2.
Raúl Juárez Carro Editores, S.A.de C.V., México, 1989.

07. LA PRENSA.
PERIODICO de Junio 9 de 1990.