



321309

3
2ej

UNIVERSIDAD DEL TEPEYAC

LICENCIATURA EN DERECHO CON

ESTUDIOS INCORPORADOS UNAM-3213

BREVES CONSIDERACIONES SOBRE EL DECRETO QUE CONGELÓ LAS RENTAS Y
PRORRGO POR TIEMPO INDEFINIDO LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO .

TESIS
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
PRESENTA

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

OSCAR RICARDO CORIA CORTÉS

ASESOR DE TESIS

LICENCIADO: IVÁN OCTAVIO RICARDO OLIVARES RODRÍGUEZ

CED. PROFESIONAL - 1368564

MEXICO, D.F.

1992.



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

PAG.

CAPITULO I ESTUDIO COMPARATIVO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN DIVERSAS LEGISLACIONES.

1.1. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN ROMA	1
1.2. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO FRANCÉS	4
1.3. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ESPAÑOL	7
1.4. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN NUESTRA LEGISLACIÓN	9
1.5. ESTUDIO COMPARATIVO	22

CAPITULO II FACULTADES EXTRAORDINARIAS OTORGADAS AL EJECUTIVO FEDERAL Y LEYES DE EMERGENCIA

2.1. LA SUSPENSIÓN DE GARANTÍAS INDIVIDUALES	26
2.2. FACULTADES EXTRAORDINARIAS OTORGADAS AL EJECUTIVO	35
2.3. LEYES DE EMERGENCIA Y SU CONTROL JURÍSDICCIONAL	37

CAPITULO III EL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948 Y LA CONSTITUCION FEDERAL

3.1. GARANTÍAS VIOLADAS CON EL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948	41
3.2. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS DEL DECRETO EN ESTUDIO	47
3.3. EL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948 Y SU CONSTITUCIONA LIDAD	57

3.4. FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 70. DEL DECRETO EXPEDIDO EL 24 DE DICIEMBRE DE 1948	63
3.5. ANÁLISIS JURÍDICO DE LOS DIVERSOS DECRETOS QUE CONGELARÓN LAS RENTAS Y PRORROGARON POR TIEMPO INDEFINIDO LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y NUESTRA LEGISLACIÓN ACTUAL	64
CONCLUSIONES	109
BIBLIOGRAFÍA	111

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

UNA DE LAS PRINCIPALES PROBLEMÁTICAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO ES LA CONGELACIÓN DE RENTAS Y LA PRÓRROGA INDEFINIDA DE LOS CONTRATOS LOCATIVOS.

EL PRESENTE ESTUDIO ES EL RESULTADO DE LOS DÍFICILES CONFLICTOS A QUE SE ENFRENTAN EL ARRENDADOR EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO, ES POR ESTO EL INTERÉS DEL SUSCRITO EN RELACIÓN A LOS DECRETOS QUE CONGELARON LAS RENTAS Y PRORROGARON LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO INDEFINIDAMENTE.

SIENDO QUE ESTOS DECRETOS FUERON EXPEDIDOS EN LA SITUACIÓN BÉLICA DE LA II GUERRA MUNDIAL, CONSIDERO NECESARIO UTILIZAR LA METODOLOGÍA BASADA EN LOS ANTECEDENTES HISTÓRICOS REMONTANDONOS ASÍ EN EL PRIMER CAPÍTULO AL ESTUDIO COMPARATIVO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LEGISLACIONES DIVERSAS: LA ROMANA, LA FRANCESA, LA ESPAÑOLA Y POR SUPUESTO LA NUESTRA.

PRIMERAMENTE INICIAMOS CON LA LEGISLACIÓN ROMANA, POR SER ÉSTA LA BASE FUNDAMENTAL DE LA CUAL EMANA LA MAYOR PARTE DE NUESTRA ACTUAL LEGISLACIÓN Y POSTERIORMENTE HACER LA COMPARACIÓN CON LAS LEGISLACIONES MENCIONADAS CON ANTERIORIDAD PARA PODER LLEGAR ASÍ A LAS CONCLUSIONES DE LOS ELEMENTOS DISTINTIVOS ENTRE ÉSTAS.

UNA VEZ EXPUESTOS TALES ELEMENTOS DOCTRINARIOS, PASAMOS AL CAPÍTULO SEGUNDO, QUE AL IGUAL QUE EL ANTERIOR SE EMPLEO EL MÉTODO HISTÓRICO POR HABERSE LLEVADO A CABO EL EJEMPLO DE LAS FACULTADES EXTRAORDINARIAS OTORGADAS AL PODER EJECUTIVO DE LA FEDERACIÓN POR EL LEGISLADOR, FACULTAD ÉSTA CONSAGRADA EN NUESTRA CARTA MAGNA, MEDIANTE UN MECANISMO ESTABLECIDO EN SUS ARTÍCULOS 49 Y 29 EN LOS CUÁLES SE PREVEE EL USO DE ESTA FACULTAD EN LOS CASOS Y CONDICIONES POR ELLOS ESTABLECIDOS.

Y PODER CONCLUIR CON SU ANÁLISIS SI EL EJECUTIVO DE LA UNIÓN CUMPLIÓ CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN NUESTRA CARTA MAGNA Y ASÍ LOS DECRETOS POR ÉL EXPEDIDOS REUNIERON LOS ELEMENTOS NECESARIOS PARA HACERLE FRENTE A LA SITUACIÓN DE EMERGENCIA QUE IMPERABA EN LA SITUACIÓN BÉLICA PASADA Y SI DICHS DECRETOS DEBIERON DESAPARECER O NO AL TÉRMINO DE ESTA, YA QUE HASTA LA FECHA DIVERSOS DECRETOS QUE FUERON EXPEDIDOS EN USO DE LAS FACULTADES EXTRAORDINARIAS CONTINUAN VIGENTES.

POR ÚLTIMO, EN EL CAPÍTULO TERCERO ESTUDIAMOS LA CORRELACIÓN ENTRE EL DECRETO QUE CONGELÓ LAS RENTAS Y PRORROGÓ POR TIEMPO INDEFINIDO LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CON LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. PARA PODER ASÍ CONCLUIR QUE ARTÍCULOS FUERON VIOLADOS Y HASTA LA FECHA CONTINUAN SIENDO VIOLADOS - POR LA VIGENCIA DE ESTOS DECRETOS, VALORANDO CON ESTO SU APLICACIÓN EN NUESTRO MEDIO JURÍDICO EN UN TIEMPO EN QUE LAS CONDICIONES IMPERANTES NO SON EN NADA PARECIDAS CON LAS QUE SE ENCONTRABA NUESTRO PAÍS EN EL TIEMPO DE LA SEGUNDA CONFLAGRACIÓN MUNDIAL.

ASIMISMO EN EL PRESENTE CAPÍTULO SE HACE UN ESTUDIO DE TODOS Y CADA UNO DE LOS DECRETOS QUE PRECEDIERON AL PRINCIPAL EXPEDIDO EN EL AÑO DE 1948 AL 24 DE DICIEMBRE Y EL CUAL ES EL PUNTO CENTRAL DEL PRESENTE ESTUDIO, PARA CONCLUIR CON ESTO QUE DICHO DECRETO ES ANTI-CONSTITUCIONAL EN UN CIENTO POR CIENTO.

ESTE ESTUDIO ES UN INTENTO MÁS PARA DESPERTAR LA CONCIENCIA DEL LEGISLADOR, A FIN DE LOGRAR EL RESPETO ÍNTEGRO Y ÓPTIMO DE LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES CONSAGRADAS POR NUESTRA CARTA MAGNA, FUNDAMENTO DE TODA DISPOSICIÓN JURÍDICA EN EL ÁMBITO NACIONAL.

POR LO TANTO EL PRESENTE ESTUDIO HECHO POR EL SUSCRITO, TIENE LA FINALIDAD DE PONER UN GRANITO DE ARENA DE UNA PERSONA QUE INTENTA PENETRAR EN EL CAMBIANTE MUNDO DEL DERECHO, ESPERANDO CON ESTO DESPERTAR EN LOS FUTUROS LICENCIADOS EN DERECHO LA INQUIETUD POR EL ESTUDIO DE ESTOS DECRETOS Y PODER ASÍ CONJUNTAR LOS ELEMENTOS NECESARIOS QUE LOS HAGAN DESAPARECER.

CAPITULO I

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

1.1 EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN ROMA

ESTA FIGURA JURÍDICA YA EXISTÍA EN EL DERECHO ROMANO, SIENDO ---
QUE ÉSTE ES LA FUENTE PRINCIPAL DE LAS LEGISLACIONES ACTUALES.

LOS ROMANOS DEFINÍAN EL ARRENDAMIENTO COMO EL CONTRATO POR EL CUAL UNA PERSONA SE OBLIGA CON OTRO A PROCURARLE EL GOCE TEMPORAL DE UNA COSA, O A EJECUTAR PARA SU BENEFICIO ALGÚN TRABAJO MEDIANTE UN PAGO LLAMADO MERCES, AL OBLIGADO A PROPORCIONAR LA COSA EN EL TRABAJO, SE LE LLAMABA LOCATOR (AL CUAL, EN NUESTRA LEGISLACIÓN - SE LE DENOMINA ARRENDADOR). Y EL QUE SE OBLIGABA AL PAGO SE LE LLAMABA CONDUCTOR (EN LA ACTUALIDAD ARRENDATARIO).

BRAVO GONZÁLEZ DEFINE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN ROMA - COMO: " LA PRINCIPAL FUENTE DE RELACIONES JURÍDICAS ENTRE PERSONAS, REFERENTE A LA PRESTACIÓN REMUNERADA DE UN BIEN, YA SEA ÉSTE MUEBLE O INMUEBLE". (1)

EL ARRENDAMIENTO ERA UN CONTRATO SINALAGMÁTICO PERFECTO, YA QUE LOS PROVECHOS Y GRAVÁMENES SE PRODUCÍAN RECÍPROCAMENTE, ASÍ - COMO TAMBIÉN DERECHOS Y OBLIGACIONES.

ESTE SE PERFECCIONABA CON EL SÓLO CONSENTIMIENTO DE LAS PARTES, SIENDO LA FORMA ESCRITA SÓLO UN MEDIO DE PRUEBA, MÁS NO UN REQUISITO ESENCIAL PARA SU EXISTENCIA.

EL OBJETO JURÍDICO EN ESA ÉPOCA DE TODO CONTRATO ERAN LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES, DE LO QUE SE PUEDE OBSERVAR QUE LA OBLIGACIÓN DEL LOCATOR ERA PROPORCIONAR AL GOCE TEMPORAL DE LA COSA O EL SERVICIO Y POR LA OTRA, LA OBLIGACIÓN DEL CONDUCTOR ERA EL PAGO DE LAS MERCES, SIENDO ÉSTA UN PRECIO CIERTO.

EN CUANTO AL TIEMPO DE DURACIÓN DEL CONTRATO, YA EXISTÍA LA - QUE SE CONOCE COMO LA LOCATIO-CONDUCTIO, LIMITANDO LA DURACIÓN DEL CONTRATO, SIENDO ESTO QUE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DESDE SUS INICIOS Y POR SU NATURALEZA MISMA DEBERÁN SER POR TIEMPO DEFINIDO, QUE LAS PARTES CONTRATANTES ESTABLEZCAN.

PARA LOS ROMANOS EXISTÍAN DOS CLASES DE ARRENDAMIENTO:

- A) LA LOCATIO-RERUM. ÉSTA ES LA FORMA DE ARRENDAMIENTO QUE POR SUS CARACTERÍSTICAS SERÍA EL ANTECEDENTE MÁS CLARO DEL ARRENDAMIENTO ACTUAL Y QUE PARA LOS ROMANOS ERA EL ARRENDAMIENTO DE COSAS.
- B) EL LOCATIO-OPERERUM. QUE ES EL ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS.

PASEMOS AHORA A LA EXPLICACIÓN DE CADA UNA DE LAS FORMAS DE ARRENDAMIENTO ARRIBA MENCIONADO.

LOCATIO-RERUM. POR REGLA GENERAL, LOS OBJETOS MATERIALES DEL CONTRATO SON TODAS AQUELLAS COSAS MUEBLES E INMUEBLES, CORPORALES E INCORPORALES, DEBIENDO SIEMPRE FIGURAR EN EL PATRIMONIO DE LOS PARTICULARES. LAS COSAS AJENAS SE PODRÍAN RENTAR SIEMPRE Y CUANDO EL DUEÑO OTORGARA SU CONSENTIMIENTO.

EXTENCIÓN DEL ARRENDAMIENTO. SI LOS ROMANOS YA ESTABLECÍAN

LA LOCATIO-CONDUCTIO, ES DECIR, EL LÍMITE FIJADO PARA LA DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO, ES CLARO QUE ÉSTA ES UNA DE LAS CAUSAS DE EXTINCIÓN.

TAMBIÉN YA SE CONOCÍA LA TÁCITA-RECONDUCCIÓN, SIGNIFICANDO ESTO QUE SI AL TÉRMINO DEL TIEMPO ESTABLECIDO PARA QUE FINALICE EL CONTRATO EN MENCIÓN, EL CONDUCTOR NO SOLICITABA LA TERMINACIÓN, SE CONSIDERABA QUE OPERADA TÁCITAMENTE SU CONSENTIMIENTO, FORMÁNDOSE CONSECUENTEMENTE UN NUEVO ARRENDAMIENTO.

TAMBIÉN EN EL DERECHO ROMANO YA SE CONOCÍAN DIVERSAS CAUSAS DE EXTINCIÓN, COMO SON LA PÉRDIDA DE LA COSA ARRENDADA, EL MUTUO CONSENTIMIENTO, LA FALTA DEL PAGO DE LAS MERCES, LA NECESIDAD DE HABITAR LA LOCALIDAD POR PARTE DEL DUEÑO, LA ANULACIÓN OBTENIDA POR EL LOCATOR, SIENDO ÉSTAS LAS FORMAS QUE SE CONOCEN QUE TENÍAN LOS ROMANOS PARA LA EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

LOCATIO-OPERERUM, CONOCIDA TAMBIÉN COMO ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS. DENTRO DE ESTE TIPO DE ARRENDAMIENTO SE TENÍA TAMBIÉN A LA LOCATIO-OPERARIS, POR LO QUE ES NECESARIO HACER UNA DISTINCIÓN.

LOCATIO-OPERARUM, CUANDO EL LOCATOR PRESTA DETERMINADOS SERVICIOS, NO ENTRANDO DENTRO DE ESTE TIPO DE ARRENDAMIENTO LOS SERVICIOS PRESTADOS POR PERSONAS QUE EJERCEN PROFESIONALES LIBERALES, COMO POR EJEMPLO: LOS MÉDICOS Y LOS ABOGADOS, YA QUE ÉSTOS RECIBÍAN UNA REMUNERACIÓN LLAMADA HONORARIUM.

LOCATIO-OPERARIS, EXISTE CUANDO EL QUE PRESTA SUS SERVICIOS RECIBE DE LA OTRA PARTE CONTRATANTE LA TRANSMISIÓN DE UNA COSA, SOBRE LA CUAL SE VA A REALIZAR SU TRABAJO O SERVICIO.

CON LO ANTERIOR SE CONCLUYA ESTA BREVE RESEÑA DEL ARRENDAMIENTO EN ROMA, PASEMOS AHORA A LOS ANTECEDENTES DE ÉSTE EN DERECHO FRANCÉS.

1.2 EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO FRANCÉS

EN EL DERECHO FRANCÉS SE DEFINE EL ARRENDAMIENTO DE LA SIGUIENTE MANERA:

" EL ARRENDAMIENTO O LOCACIÓN ES UN CONTRATO POR EL CUAL UNA PERSONA SE COMPROMETE A PROPORCIONAR A OTRA EL GOCE TEMPORAL DE UNA COSA, MEDIANTE UN PRECIO PROPORCIONAL AL TIEMPO ", (2)

ESTA DEFINICIÓN EN SU PARTE FINAL AL HABLAR DE UN PRECIO PROPORCIONAL AL TIEMPO SIGNIFICA QUE EL PRECIO ES LA CONTRAPRESTACIÓN QUE EL ARRENDATARIO A DE PAGAR POR EL DERECHO DE USAR Y GOZAR DE UNA COSA AJENA EN CUANTO A LA TEMPORALIDAD, ES EL TIEMPO DEL CUAL VA A HACER USO DEL OBJETO MATERIAL DEL CONTRATO.

EN FRANCIA EL ARRENDAMIENTO SE CLASIFICA EN TRES TIPOS, SIENDO DE ACUERDO A LA NATURALEZA DEL OBJETO DADO QUE A SABER SON:

A) ARRENDAMIENTO DE COSAS. COMO SU NOMBRE LO INDICA EL OBJETO DADO EN ARRENDAMIENTO ES UNA COSA MATERIAL, UN BIEN MUEBLE O INMUEBLE, DEFINIÉNDOSE EL PAGO CON EL NOMBRE DE ALQUILER O RENTA, SEGÚN SE TRATE DE MUEBLE O INMUEBLE RESPECTIVAMENTE.

B) ARRENDAMIENTO DE OBRA. EN DONDE EL OBJETO DEL ARRENDAMIENTO ES LA ACTIVIDAD O FUERZA QUE POSEE UNA PERSONA PARA REALIZAR DETERMINADO TRABAJO, COMO POR EJEMPLO SE PUEDE DECIR LOS CONTRATOS DE OBREROS, DENOMINÁNDOSE EL PAGO RECIBIDO POR ÉSTE COMO SALARIO.

C) ARRENDAMIENTO DE CAPITALES. EN ESTA TERCERA CLASIFICACIÓN DE LA DOCTRINA FRANCESA QUE A DIFERENCIA DE LA ROMANA, EL OBJETO DADO EN ARRENDAMIENTO ES UN CAPITAL REPRESENTADO EN DINERO, EN DONDE UNA PERSONA LO PONE A DISPOSICIÓN DE OTRA Y ÉSTA SE OBLIGA AL PAGO DE UNA MISMA SUMA, MÁS UNA PROPORCIONAL, LO QUE EN LA ACTUALIDAD CONOCEMOS COMO PRESTAMO CON INTERÉS.

ESTA TERCERA CLASIFICACIÓN NOS MERECE UN MAYOR INTERÉS YA QUE NUESTRA LEGISLACIÓN MANEJA ESTA FIGURA JURÍDICA FUERA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, POR SER ÉSTA UNA FIGURA AUTÓNOMA QUE NADA TIENE QUE VER CON LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

DURACIÓN DEL CONTRATO. DESPRENDIENDO DE LA MISMA DEFINICIÓN EL CONCEPTO DE TEMPORALIDAD, PERO EL CÓDIGO FRANCÉS OMITE FIJAR EL TIEMPO DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, ES DECIR, NO TIENE UN LÍMITE FIJADO COMO MÍNIMO Y MÁXIMO PARA LA DURACIÓN DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL.

CARÁCTER CONSENSUAL. EN FRANCIA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ES UNO DE LOS QUE SE PERFECCIONAN CON EL SÓLO CONCENTIMIENTO DE LAS PARTES, EN LO QUE RESPECTA A LA FORMA ESCRITA NO ES UN ELEMENTO DE EXISTENCIA PARA SU VALIDEZ, SINO ÚNICAMENTE UN ELEMENTO DE PRUEBA.

EL CARÁCTER CONSENSUAL DEL ARRENDAMIENTO FRANCÉS ES IGUAL QUE EN EL DERECHO ROMANO, VISTO EN EL APARTADO ANTERIOR.

A MANERA DE COMENTARIO CABE CITAR QUE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN SU CARÁCTER CONSENSUAL PRESENTA DIVERSAS IRREGULARIDADES PRÁCTICAS:

- A) EL CARÁCTER CONSENSUAL DEL ACTO JURÍDICO DEL ARRENDAMIENTO ES A MI JUICIO VÁLIDO, EN TANTO NO SE REQUIERA UNA REGULARIZACIÓN PLENA DEL ACTO. EL PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SE DA CON LA PURA VOLUNTAD DE AMBAS PARTES, NO OBSTANTE DICHA VOLUNTAD SE ENCUENTRA SUPEDITADA A LAS OBLIGACIONES PROVENIENTES DEL ARRENDAMIENTO.
- B) EL CONTRATO ESCRITO, COMO MEDIO DE PRUEBA DEL ARRENDAMIENTO, ES NECESARIO PARA PERFECCIONAR EL ACTO JURÍDICO, YA QUE DE CONTARSE ÚNICAMENTE CON LA VOLUNTAD ORAL DE LAS PARTES SE DIFICULTARÍA ENORMEMENTE LA RESOLUCIÓN DE LOS CONFLICTOS QUE SURJAN ENTRE LAS PARTES CONTRATANTES.

ES ADEMÁS NECESARIA LA REGULARIZACIÓN ESCRITA DEL CONTRATO - PARA HACER SEÑALAR POR MEDIO DE LA MISMA LAS OBLIGACIONES Y DEFECTOS MEDIATOS E INMEDIATOS A LOS QUE AMBAS PARTES SE SUJETAN.

" LA DOCTRINA FRANCESA RESUME LOS OLIGACIONES DEL ARRENDADOR EN TRES PALABRAS ENTREGAR, MANTENER Y SANEAR ", (3)

ES NECESARIO EXPLICAR LAS TRES OBLIGACIONES QUE LA DOCTRINA - FRANCESA ESTABLECE,

- A) **ENTREGAR.** LOS ELEMENTOS DE ESTA OBLIGACIÓN COMPLEJA SON LA ENTREGA DEL OBJETO DADO EN ARRENDAMIENTO EN ESTADO TAL QUE -- PUEDA SER UTILIZADA POR EL ARRENDATARIO SEGÚN SEA LA NATURALEZA DE LA COSA, ESTA OBLIGACIÓN ES ESENCIAL DADO QUE LA OBLIGACIÓN CORRELATIVA DEL ARRENDAMIENTO QUE ES EL PAGO DE LA RENTA NO SURGE SINO HASTA QUE LA COSA HAYA SIDO ENTREGADA.
- B) **LA DE MANTENER,** O CONSERVAR LA COSA DADA EN ARRENDAMIENTO, ESTA OBLIGACIÓN SE DEBE CUMPLIR DÍA A DÍA MIENTRAS DURE EL ARRENDAMIENTO.
- C) **LA DE SANEAR,** O GARANTIZAR EL USO Y DISFRUTE DE LA COSA DADA EN ARRENDAMIENTO, ESTA OBLIGACIÓN COMPRENDE HECHOS PERSONALES DEL ARRENDADOR, LOS CUALES CONSISTEN EN ABSTENERSE DE PERTURBAR EL USO PACIFICO DEL ARRENDATARIO ASÍ COMO LA INTERFERENCIA DE TERCEROS QUE IMPIDAN EL USO O GOCE PACÍFICO A QUE EL ARRENDATARIO TIENE DERECHO Y EN LO QUE SE REFIERE AL SANEAMIENTO CUANDO UN TERCERO ALEGUE MEJOR DERECHO PARA PRIVAR AL ARRENDADOR Y EN CONSECUENCIA AL ARRENDATARIO DE LA COSA ARRENDADA.

EN CUANTO A LA COMPARACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO FRANCÉS, CON EL DERECHO ROMANO EN EL DESARROLLO DEL PRESENTE APARTADO HAN QUEDADO DEBIDAMENTE EXPLICADOS.

1.3 EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ESPAÑOL

LA DOCTRINA ESPAÑOLA DEFINE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO --- UN CONTRATO CONSENSUAL BILATERAL ONEROSO Y CONMUTATIVO, POR MEDIO DEL CUAL UNA PERSONA SE OBLIGA A CEDER TEMPORALMENTE EL USO DE UNA COSA O LA PRESTACIÓN DE UN SERVICIO A OTRA, LA CUAL SE COMPROMETE Y OBLIGA A PAGAR UNA MERCES, RENTA, RETRIBUCIÓN O PRECIO.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ESPAÑOL TIENE FORMAS IGUALES AL CONTRATO LOCATIVO EN ROMA Y FRANCIA Y QUE A SABER --- SON EL ARRENDAMIENTO DE COSAS, Y EL DE OBRAS Y SERVICIOS, TENIENDO ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS SIMILARES, LOS CUALES SON:

- 1) **DURACIÓN TEMPORAL.** DE ACUERDO CON SU NATURALEZA JURÍDICA, -- COMO LO ESTABLECE EL ARTÍCULO No. 1543 DEL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL.
- 2) **CARÁCTER ONEROSO.** ESTE ELEMENTO ES FUNDAMENTAL EN TODO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO YA QUE EN ESTO SE DISTINGUE DE LA FIGURA JURÍDICA CONOCIDA COMO EL COMODATO.
- 3) **MODO DE FIJAR EL PRECIO.** EL PRECIO ES PROPORCIONAL AL TIEMPO DE DURACIÓN DEL CONTRATO EN ESTUDIO. CALCULÁNDOSE POR UNIDAD DE TIEMPO, SIENDO EL PRECIO CIERTO.

PASEMOS AHORA AL ESTUDIO DE LOS DIFERENTES TIPOS DE ARRENDAMIENTO REGULADOS EN EL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL.

- A) **ARRENDAMIENTO DE COSAS.** PUDIÉNDO SER INMUEBLES RÚSTICOS O URBANOS, UN BIEN MUEBLE O UN SEMOVIENTE, ESTE CONTRATO APLICADO A LAS FINCAS RÚSTICAS SE LE DENOMINA COLONIA, TRATÁNDOSE DE URBANOS AL ARRENDADOR SE LE DENOMINA CASERO, Y AL ARRENDATARIO INQUILINO Y AL PAGO QUE SE HACE SE LE LLAMA ALQUILER.

CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

- A) HABER FENECIDO EL TÉRMINO CONVENCIONAL O LEGAL FIJADO PARA LA

DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO, COMO SE DESPRENDE DE LOS ARTÍCULOS 1537 Y 1538, DEL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL.

- B) FALTA DE PAGO EN EL PRECIO ESTABLECIDO POR LOS CONTRATANTES.
- C) POR LA VIOLACIÓN A CUALQUIERA DE LAS CLÁUSULAS ESTABLECIDAS EN EL PROPIO CONTRATO.
- D) POR DESTINAR LA COSA ARRENDADA A USOS O SERVICIOS NO PACTADOS.
- E) EN LO QUE TOCA AL SUB-ARRENDAMIENTO DEL OBJETO MATERIAL DEL CONTRATO, EL CÓDIGO ESPAÑOL LO PERMITE MIENTRAS NO EXISTA CLÁUSULA EN CONTRARIO.

HABLEMOS AHORA DE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN, EN EL DERECHO ESPAÑOL, ÉSTA SE ENCUENTRA REGULADA EN LOS ARTÍCULOS Nos. 1577 Y 1581, DE CÓDIGO DE LA MATERIA, HACIENDO ALUSIÓN DE QUE SI EL ARRENDAMIENTO SE PACTO POR TIEMPO DETERMINADO, CONCLUIRÁ EN LA MISMA FECHA SIN NECESIDAD DE REQUERIMIENTO JUDICIAL Y SI AL TERMINAR EL ARRENDAMIENTO PERMANECE EN POSESIÓN DE LA COSA POR UN PERIODO DE MÁS DE QUINCE DÍAS, CON CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR SE ENTIENDE QUE HAY TÁCITA RECONDUCCIÓN.

- B) **ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS.** ES AQUEL POR EL CUAL UNA PERSONA SE OBLIGA A EJECUTAR UNA OBRA EN BENEFICIO DE OTRA POR UN --- PRECIO CIERTO, ESTE TIPO DE ARRENDAMIENTO SE ENCUENTRA ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO No. 1544 DEL CÓDIGO ADJETIVO ESPAÑOL.

EN ESTE TIPO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LAS PARTES CONVIENEN EN QUE EL QUE EJECUTA EL TRABAJO PONGA ÚNICAMENTE SU MANO DE OBRA, ASÍ COMO TAMBIÉN SUMINISTRAR EL MATERIAL PARA EL TRABAJO ENCOMENDADO, ENTRETANTO EN ESTE TIPO DE CONTRATO, EL SERVICIO DE CRIADO, REGULANDO TAMBIÉN COMO ARRENDAMIENTO EL TRANSPORTE.

LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN LAS LEGISLACIONES QUE HEMOS BREVEMENTE ANALIZADO, TIENEN UNA CARACTERÍSTICA COMÚN:

SE PRESENTAN DIVERSAS MODALIDADES DE ARRENDAMIENTO: A SABER: ARRENDAMIENTO DE COSAS, DE SERVICIOS Y DE OBRA,

CONSIDERANDO QUE NUESTRA LEGISLACIÓN ASUME AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO UN ACTO JURÍDICO MUCHO MÁS ESPECÍFICO Y AUTÓNOMO, AL ATRIBUIRLE A ÉSTE UNA SOLA MODALIDAD, ESTO ES, EL ARRENDAMIENTO DE COSAS,

EN NUESTRA LEGISLACIÓN, LO QUE ES SUSCEPTIBLE DE ARRENDARSE SON EXCLUSIVAMENTE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES, QUEDANDO EXCLUIDOS DE NUESTRO CÓDIGO CIVIL EL ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS Y OBRA, QUE CORRESPONDAN LÓGICAMENTE A OTRAS RAMAS DE NUESTRO DERECHO POSITIVO,

1.4 EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN NUESTRA LEGISLACIÓN

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO HA SIDO REGLAMENTADO EN ÉPOCAS PASADAS, SIENDO EL ANTECEDENTE PRIMARIO LOCALIZADO POR EL SUSCRITO DENTRO DE NUESTRA LEGISLACIÓN, LOS CÓDIGOS DE DERECHO CIVIL DE 1870 Y 1884, EN SUS ARTÍCULOS Nos. 3068 Y 2936, QUE ESTABLECÍAN:

" SE LLAMA ARRENDAMIENTO, AL CONTRATO POR EL QUE UNA PERSONA CEDE A OTRA EL USO O EL GOCE DE UNA COSA POR TIEMPO DETERMINADO Y MEDIANTE UN PRECIO CIERTO, SE LLAMA ARRENDADOR AL QUE DA LA COSA EN ARRENDAMIENTO Y ARRENDATARIO AL QUE LA RECIBE".

DEL ANTECEDENTE ANTERIOR, SE PUEDE DEDUCIR QUE:

- A)** LA CONCESIÓN DEL USO O GOCE DE UNA COSA,
- B)** ESTE USO O GOCE DEBERÁ SER POR TIEMPO DETERMINADO, ES DECIR, FIJAR LA TEMPORALIDAD DEL CONTRATO,
- C)** LA RESTITUCIÓN DE LA COSA, AL TÉRMINO DEL TIEMPO ESTIPULADO EN EL MISMO CONTRATO, ESTANDO ÍNTIMAMENTE LIGADO ESTE PUNTO CON

EL QUE ANTECEDE, YA QUE NO TRANSMITE LA PROPIEDAD SI NO ÚNICAMENTE LA POSESIÓN.

NUESTRA LEGISLACIÓN HA HECHO INNOVADORAS MODIFICACIONES Y REFORMAS EN MATERIA DEL ARRENDAMIENTO, INCLINÁNDOSE SIEMPRE A LA PROTECCIÓN DE LA CLASE INQUILINARIA, LA CUAL PRESUPONE SEA LA CLASE ECONÓMICAMENTE DÉBIL Y SE TIENE LA IDEA QUE EL DUEÑO DE LOS BIENES POSEE EL SUFICIENTE CAPITAL.

NUESTRO CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL REGULA EL ARRENDAMIENTO EN LOS ARTÍCULOS Nos. 2398 y 2496, Y EN ÉSTOS PODEMOS ENCONTRAR LA DEFINICIÓN DE LO QUE ES EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SUS DIFERENTES MODALIDADES, ASÍ TENEMOS QUE EL PRIMERO DE ESTOS -- ARTÍCULOS ESTARLECE:

" **Artículo No. 2398.**.- HAY ARRENDAMIENTO CUANDO LAS DOS PARTES CONTRATANTES SE OBLIGAN RECÍPROCAMENTE, UNA A CONCEDER EL USO Y GOCE TEMPORAL DE UNA COSA Y LA OTRA A PAGAR POR ESE USO UN PRECIO CIERTO. "

" EL ARRENDAMIENTO NO PUEDE EXCEDER DE 10 AÑOS PARA LAS FINCAS DESTINADAS A HABITACIÓN, DE 15 PARA LAS FINCAS DESTINADAS AL COMERCIO Y DE 20 PARA LAS FINCAS DESTINADAS AL EJERCICIO DE UNA -- INDUSTRIA" .

DE LA PRESENTE ENUNCIACIÓN PODEMOS DEDUCIR LOS ELEMENTOS ESCENCIALES DE TODO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE COMO SE VIO ANTERIORMENTE, SON LOS MISMOS DE LOS ARTÍCULOS Nos. 3068 y 2936 DE LOS CÓDIGOS DE 1870 Y 1884, RESPECTIVAMENTE.

EL ARRENDAMIENTO TIENE UNA FUNCIÓN EMINENTEMENTE ECONÓMICA AL SATISFACER NECESIDADES CON BIENES AJENOS, YA QUE ESTE TIPO DE CONTRATOS NO TRANSMITE LA PROPIEDAD, SINO ÚNICAMENTE LA POSESIÓN, -- SIENDO ESTA ÚLTIMA LA FUNCIÓN JURÍDICA, ES, PUES, UNA OBLIGACIÓN DE DAR, COMO LO ESTABLECE EL ARTÍCULO No. 2011, FRACCIÓN II DEL -- CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, QUE DICE: " LA PRESENTACIÓN

DE UNA COSA PUEDE CONSISTIR: EN LA ENAJENACIÓN TEMPORAL DEL USO O - GOCE DE UNA COSA CIERTA". DE LO QUE SE ENTIENDE LA OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR DE DAR UNA COSA PARA SU USO, Y LA OBLIGACIÓN DEL ARRENDATARIO DE DAR POR ESTE USO O GOCE UN PRECIO CIERTO.

BIENES QUE NO SON SUSCEPTIBLES DE DAR EN ARRENDAMIENTO

EL ARTÍCULO No. 2400 DEL CÓDIGO CIVIL NOS DA LA PAUTA DE ESTOS, ESTABLECIENDO:

" SON SUSCEPTIBLES DE ARRENDAMIENTO TODOS LOS BIENES QUE PUEDEN USARSE SIN CONSUMIRSE, EXCEPTO AQUELLOS QUE LA LEY PROHIBE ARRENDAR Y LOS DERECHOS ESTRICTAMENTE PERSONALES".

LA PROHIBICIÓN QUE ESTÁ INMERSA EN ESTE PRECEPTO SE REFIERE A LOS DERECHOS ESTRICTAMENTE PERSONALES, COMO SON, POR NOMBRAR ALGUNOS: DERECHOS POLÍTICOS, PÚBLICOS Y LOS RELATIVOS AL ESTADO CIVIL DE LAS PERSONAS.

FINALIDAD DEL ARRENDAMIENTO. COMO ANTES SE HIZO MENCIÓN, LA FINALIDAD PRIMORDIAL ES TRANSMITIR EL USO O GOCE DE UNA COSA, NO EL DOMINIO, YA QUE NO TRANSFIERE LA PROPIEDAD DE LA COSA, A CAMBIO DE UNA CONTRAPRESTACIÓN QUE DEBE SER EN DINERO O ESPECIE.

ES UN CONTRATO PRINCIPAL, EN CUANTO QUE TIENE EXISTENCIA INDEPENDIENTE Y SUBSISTE POR SÍ MISMO, NO DEPENDIENDO SU EXISTENCIA DE OTRO CONTRATO.

AHORA BIEN, EN UN SOLO CASO CONSIDERAREMOS QUE PUEDE SER ESTE CONTRATO ACCESORIO, POR EJEMPLO: EN LOS CASOS QUE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO ESTABLECE QUE EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE SUBSISTIRÁ EN TANTO DURE EL TRABAJO CONVENIDO, ES DECIR, QUE LA DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO QUE EN ESE CASO SERÍA EL CONTRATO DE TRABAJO O A LA REALIZACIÓN DE UNA OBRA, ARTÍCULO No. 3, FRACCIÓN III DE LA LEY ANTES MENCIONADA.

Es BILATERAL PORQUE CREA DERECHOS Y OBLIGACIONES RECÍPROCAS, EL ARRENDADOR A CONCEDER EL USO Y GOCE TEMPORAL DE LA COSA Y EL ARRENDATARIO PAGAR POR ESE USO O GOCE UN PRECIO CIERTO O RENTA.

Es ONEROSO PORQUE IMPONE PROVECHOS Y GRAVÁMENES RECÍPROCOS, PARA EL ARRENDADOR EL DERECHO DE RECIBIR LA RENTA Y EL GRAVAMEN DE CONCEDER EL USO Y GOCE DE LA COSA ARRENDADA, PARA EL ARRENDATARIO EL PROVECHO DE USAR LA COSA Y EL GRAVAMEN DE PAGAR POR ESE USO UN PRECIO CIERTO.

ESENCIALMENTE ES UN CONTRATO CONMUTATIVO, PORQUE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES SON CIERTAS DESDE QUE SE CELEBRA EL CONTRATO, DE TAL SUERTE QUE LAS PARTES CONTRATANTES PUEDEN APRECIAR INMEDIATAMENTE EL BENEFICIO O LA PÉRDIDA QUE LES CAUSE ÉSTE.

Es FORMAL CUANDO EL CONSENTIMIENTO DE LAS PARTES SE HACE CONSTAR POR ESCRITO, EN LOS CASOS QUE DE ACUERDO AL ARTÍCULO No. 2406 DEL CÓDIGO CIVIL, LA RENTA EXCEDA DE \$100,00 PESOS ANUALES; CONSIDEREMOS OBSOLETO ESTE ARTÍCULO Y POR ESTO NO ES POSIBLE QUE EXISTAN VERBALES, YA QUE EN LA ACTUALIDAD Y POR EL CRECIMIENTO ECONÓMICO EXISTENTE NADIE RENTARÍA UN LOCAL YA SEA PARA HABITACIÓN O COMERCIO POR UNA CANTIDA DE \$100,00 PESOS ANUALES.

PUDIENDO ESTE CONTRATO TAMBIÉN SER:

CONSENSUAL. CUANDO EL CONTRATO SE PERFECCIONA CON EL SOLO ACUERDO DE VOLUNTADES, CUANDO NO EXCEDE LA CANTIDAD ANTES MENCIONADA, COMO LO ESTABLECE EL ARTÍCULO No. 1832, DEL CÓDIGO EN ESTUDIO.

Es DE TRACTO SUCESIVO. PORQUE DETERMINA ACCIONES CONTINUAS QUE NO SE EJECUTAN EN UN SOLO INSTANTE, SI NO DE MOMENTO, A MOMENTO, CON VENCIMIENTO PERIÓDICO, PROLONGÁNDOSE SUS EFECTOS EN EL TIEMPO; ESTA CARACTERÍSTICA DEL CONTRATO TIENE EFECTOS JURÍDICOS DE GRAN IMPORTANCIA, POR LO QUE SE REFIERE A LA RESCISIÓN, YA QUE NO EXISTEN CONSECUENCIAS RESTITUTORIAS, EN VIRTUD DE QUE EXISTE IMPEDIMENTO MATERIAL PARA RESTITUIR EL USO YA CONSUMADO Y POR LO MISMO NO EXISTE

LA OBLIGACIÓN RECÍPROCA E INTERDEPENDIENTE DEL USO Y GOCE DE LA -
COSA DADA EN ARRENDAMIENTO.

ES UN CONTRATO NÓMINADO. PORQUE TIENE UN NOMBRE QUE NO PERMI
TE CONFUNDIRSE CON NINGÚN OTRO CONTRATO.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO

PARA COMPRENDER EL PRESENTE APARTADO, CONSIDERAMOS NECESARIO -
HACER UN BREVE RESUMEN DE LO QUE SON LAS OBLIGACIONES.

YA LAS INSTITUTAS DE JUSTINIANO DEFINE A LA OBLIGACIÓN COMO:
UN PLAZO DE DERECHO QUE NOS SUJETA A LA NECESIDAD DE PAGAR AL-
GUNA COSA CONFORME AL DERECHO DE NUESTRA CIUDAD,

ASÍ, LOS ROMANOS CONCIBIERON ÚNICAMENTE QUE PODÍA EXISTIR UNA
OBLIGACIÓN A CARGO DE UN INDIVIDUO CUANDO ÉSTE HUBIERA COMETIDO UNA
ACCIÓN DAÑOSA, O BIEN, HUBIERA MANIFESTADO SU VOLUNTAD ACEPTÁNDOLA
(CONTRATO), A RAÍZ DE ESTO FUE PRECISO ACEPTAR COMO FUENTE DE --
OBLIGACIONES LOS CUASIDELITOS Y LOS CUASICONTRATOS.

EXTRAÑA QUE EL DERECHO ROMANO NO HAYA CONSIDERADO A LA LEY --
COMO FUENTE DE LAS OBLIGACIONES; PERO ELLO SE DEBE SEGURAMENTE A LA
POCA INFLUENCIA QUE EJERCIÓ EL ESTADO ROMANO EN LAS RELACIONES PAR-
TICULARES, NO OBSTANTE, YA LA LEY DE LAS DOCE TABLAS ESTABLECÍA --
OBLIGACIONES LEGALES, PUES ANTIENIENDONOS A LOS COMENTARIOS QUE --
GAYO HACE SOBRE LAS MISMAS, LA TABLA IV FIJABA LOS DERECHOS DEL PA-
DRE DE FAMILIA SOBRE LAS PERSONAS DE SUS HIJOS, DE DONDE NACÍAN --
VARIAS OBLIGACIONES LEGALES A CARGO DE ÉSTOS.

PARA NO PROFUNDIZAR MÁS Y DESVIARNOS DEL TEMA PRINCIPALMENTE,
DIREMOS ÚNICAMENTE QUE EN LA ACTUALIDAD SE DERIVAN ÚNICAMENTE LAS
OBLIGACIONES DE DOS FUENTES REALES Y EFECTIVAS, QUE SON:
EL CONTRATO Y LA LEY .

A FIN DE FUNDAMENTAR ESTA ASEVERACIÓN, SE TRANSCRIBE A CONTI--

NUACIÓN LO QUE NOS DICE PLANIOL AL RESPECTO:

" EN EL CONTRATO, LA VOLUNTAD DE LAS PARTES CREA LA OBLIGACIÓN; ES ELLA SU FUENTE CREADORA Y LA QUE DETERMINA A LA VEZ SU OBJETO Y EXTENSIÓN, EL LEGISLADOR ÚNICAMENTE INTERVIENE PARA SANCIONAR LA OBRA DE LAS PARTES, CONCEDIÉNDOLES UNA ACCIÓN, O PARA VIGILAR, ESTABLECIENDO LÍMITES A SU LIBERTAD, POR MEDIO DE PROHIBICIONES Y NULIDADES.

EN AUSENCIA DE UN CONTRATO, LA ÚNICA CAUSA DEL NACIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ES LA LEY; SI EL DEUDOR ESTÁ OBLIGADO NO ES PORQUE LA HAYA QUERIDO, SU VOLUNTAD SERÍA IMPOTENTE PARA OBLIGARLO, PUESTO QUE POR HIPÓTESIS ESTARÍA AISLADA Y NO RESPONDERÍA A LA DE SU ACREEDOR, SI LA OBLIGACIÓN EXISTE, SE DEBE ÚNICAMENTE A QUE EL LEGISLADOR LO QUIERE. EN CONSECUENCIA, LA FUENTE DE TODAS LAS OBLIGACIONES NO CONVENCIONALES ES LA LEY, SON OBLIGACIONES LEGALES.

SOLAMENTE QUE ESTA VOLUNTAD DEL LEGISLADOR NUNCA ES ARBITRARIA Y CAPRICHOSA, CUANDO CREA UNA OBLIGACIÓN HA SIDO SIEMPRE EN LA PERSONA DEL ACREEDOR O EN SU PATRIMONIO, UNA CIRCUNSTANCIA QUE HACE NECESARIA SU CREACIÓN Y QUE CONSISTE EN UNA LESIÓN INJUSTA DE SU PARTE, QUE SE TRATA DE EVITAR, EN EL FUTURO O DE REPARAR SI YA SE REALIZÓ.

ESTE PUNTO NO NECESITA DEMOSTRARSE TRATÁNDOSE DE LOS DELITOS, NI DE LOS CUASIDELITOS; POR SU MISMA DEFINICIÓN, UNOS Y OTROS SUPONEN UNA LESIÓN INJUSTA YA CAUSADA A UN TERCERO.

LO MISMO ACONTECE RESPECTO A LOS CUASICONTRATOS, SE VERÁ QUE SE REDUCEN TODOS A LA IDEA DE UN ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA; AHORA BIEN, SI EXISTE UN ENRIQUECIMIENTO PARA UNA PERSONA, NECESARIAMENTE HAY UNA LESIÓN PARA OTRA. ESTOS TRES GRUPOS DE HECHO FORMAN LA CATEGORÍA DE LAS OBLIGACIONES QUE NACEN DE UN PERJUICIO REALIZADO.

EN CUANTO A AQUELLO, CUYA CAUSA ES EL TEMOR DE UN PERJUICIO FUTURO, COMPRENDE TODAS LAS OBLIGACIONES LLAMADAS " LEGALES " EN LA CLASIFICACIÓN CORRIENTE ". (4)

13
PLANIOL HA SIDO DURAMENTE CRITICADO POR ESTA CONCLUSIÓN, PUES DICE QUE SE HA DETENIDO A LA MITAD DEL CAMINO, NO QUERIÉNDOLA TERMINAR, YA QUE SI ASÍ LO HICIERA, LLEGARÍA A LA CONCLUSIÓN:

" ... DE QUE EN ÚLTIMA INSTANCIA, TODAS LAS OBLIGACIONES SON LEGALES, PUES SI EL CONTRATO ORIGINA OBLIGACIONES, SE DEBE A QUE EL LEGISLADOR LO HA QUERIDO, Y EN PARTICULAR, POR QUE EN EL ARTÍCULO No. 1134, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, ESTABLECE QUE LA CONVENCIÓN CONSTITUYE LA LEY DE LAS PARTES. " (5)

ESTA AFIRMACIÓN NOS PARECE ABSURDA, PUES EL CONTRATO NO CONSTITUYE SINO UNA ESPECIE DE GÉNERO, QUE ES EL ACTO JURÍDICO, Y TODO JURISTA DEBE TENER SIEMPRE PRESENTE QUE LOS ACTOS JURÍDICOS SON UN ACUERDO DE VOLUNTADES, QUE TIENEN COMO OBJETO PRODUCIR CONSECUENCIAS DE DERECHO, EN LA MEDIDA E INTENSIDAD QUE LAS PARTES CONTRACTANTES LO CONVENGAN; INTERVINIENDO LA LEY ÚNICAMENTE PARA REGULAR AQUELLOS EFECTOS QUE ESTE ACUERDO DE VOLUNTADES PRODUZCA Y QUE VAYAN EN CONTRA DE LAS BUENAS COSTUMBRES O CONTRA EL TENOR DE LAS LEYES IMPERATIVAS, PROHIBITIVAS O DE ORDEN PÚBLICO, PERO EN NINGÚN CASO PODRÁ DECIRSE QUE LA LEY SEA LA QUE ORIGINA ESTOS EFECTOS DE DERECHO, YA QUE ELLOS ENCUENTRAN SU ÚNICA RAZÓN DE SER EN EL ACTO JURÍDICO QUE LOS PRODUCE.

EN CONTRAPOSICIÓN A LO ANTERIOR, TODAS LAS DEMÁS FUENTES DE LAS OBLIGACIONES CONSTITUYEN SIMPLES HECHOS JURÍDICOS, ES DECIR, ACONTECIMIENTOS QUE LA LEY TOMA EN CONSIDERACIÓN PARA ATRIBUIRLES EFECTOS DE DERECHO EN LA MEDIDA POR ELLA DESEADOS Y POR LO TANTO, LA FUENTE EFECTIVA DE TODAS AQUELLAS OBLIGACIONES QUE NO TENGAN ORIGEN EN LA VOLUNTAD DE PARTES, SERÁ DE LA LEY.

ASÍ PUES, ATENDIENDO A SU FUENTE EXISTEN ÚNICAMENTE DOS CLASES DE OBLIGACIONES: AQUELLAS QUE ENCUENTRAN SU RAZÓN DE SER EN LA VOLUNTAD DE LAS PARTES, Y LAS QUE TIENEN SU ORIGEN EN LA VOLUNTAD DEL LEGISLADOR, EN ATENCIÓN A HECHOS QUE YA HAN CAUSADO UN DAÑO, O QUE PUEDEN CAUSARLO EN EL FUTURO.

CON LA FINALIDAD DE NO DESVIARNOS DEL TEMA CENTRAL DEL PRESENTE TRABAJO, HABLAREMOS AHORA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CON EL OBJETO DE ESTUDIAR LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES, Y PODER DEDUCIR SI EL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948, ESTABLECE UNA PRÓRROGA, O BIEN, SI EL MISMO CONSTITUYE UNA FUENTE DE OBLIGACIONES LEGALES.

EL ARTÍCULO No. 2398 DEL CÓDIGO CIVIL, PARA ESTA CIUDAD, ESTABLECE EN SU PRIMERA PARTE:

" HAY ARRENDAMIENTO CUANDO LAS DOS PARTES CONTRATANTES SE OBLIGAN RECÍPROCAMENTE, A UNA CONCEDER EL USO Y GOCE TEMPORAL DE UNA COSA Y LA OTRA A PAGAR POR ESE USO O GOCE UN PRECIO CIERTO ".

DE ESTA DEFINICIÓN QUE LA PROPIA LEY NOS PROPORCIONA, PODEMOS DEDUCIR QUE LAS PRINCIPALES OBLIGACIONES DE LAS PARTES QUE CELEBRAN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SON:

A). OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

SE PUEDE REDUCIR A UNA FUNDAMENTAL, QUE CONSISTE EN LA CONCESIÓN DEL USO O GOCE DE LA COSA AL ARRENDATARIO DURANTE UN TIEMPO DETERMINADO, YA QUE LAS DEMÁS OBLIGACIONES QUE SON ESTUDIADAS POR EL DERECHO, ENUMERADAS POR LA LEY COMO PROPIAS DEL ARRENDADOR, NO CONSTITUYEN EN EL FONDO SI NO LOS REQUISITOS PARA QUE EL ARRENDATARIO - PUEDA USAR Y GOZAR LA COSA ARRENDADA (ARTÍCULO No. 2412, CÓDIGO CIVIL).

EL DERECHO FRANCÉS CONSIDERA QUE EL ARRENDADOR TIENE A SU CARGO UNA OBLIGACIÓN DE HACER, PUES EL CÓDIGO NAPOLEÓNICO ESTABLECIÓ QUE EL ARRENDADOR ESTÁ OBLIGADO A HACER GOZAR AL ARRENDATARIO DE LA COSA EN CAMBIO, EN NUESTRO DERECHO, ESTA OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR ESTÁ CONSIDERADA COMO UNA OBLIGACIÓN DE DAR, O SEA, DE TRANSMITIR EL USO DE LA COSA.

COMO CRÍTICA PERSONAL, CONSIDERAMOS QUE EL CRITERIO FRANCÉS ES MÁS CLARO, PUES LA OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR NO SE AGOTA POR LA SIM

PLE ENTREGA DE LA COSA, COMO SUCEDE CUANDO, EN VIRTUD DE UN CONTRATO, SE ESTABLECE UN DERECHO REAL DE USO, ENSUFRUCTO O HABITACIÓN. SI NO POR EL CONTRARIO, EL ARRENDADOR ESTÁ OBLIGADO EN VIRTUD DEL CONTRATO, A SEGUIR CONCEDIENDO ESTE USO O GOCE DE LA COSA EN SU ESTADO ORIGINAL, O SEA, EL QUE LE PERMITA CUMPLIR CON EL FIN ESTIPULADO EN EL PROPIO CONTRATO.

CONSIDERAMOS QUE LA OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR NO ESTÁ CONSTITUIDA POR UNA PRESTACIÓN PURA Y SIMPLE, NI DE DAR, NI DE HACER; SINO -- POR UNA PRESTACIÓN COMPLEJA, QUE CONSISTE EN CONCEDER DURANTE UN -- TIEMPO EL BIEN ARRENDADO, EN APTITUD DE SERVIR A LOS FINES ECONÓMI-- COS DEL ARRENDAMIENTO Y EL ARRENDADOR NO SE VERÁ LIBERADO DE SUS -- OBLIGACIÓN, SINO HASTA LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO.

B) OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

1) PAGAR LA RENTA EN LOS PLAZOS ESTIPULADOS

ESTA OBLIGACIÓN DEL ARRENDATARIO ES CONSECUENCIA DEL CONTRATO -- DE ARRENDAMIENTO, EL CUAL SE NOS PRESENTA COMO UN CONTRATO SINALAG-- MÁTICO, ONEROSO Y DE TRACTO SUCESIVO.

EL ARRENDATARIO DEBERÁ PAGAR LA RENTA COMO UNA CONTRAPRESTACIÓN DE LA UTILIDAD QUE OBTIENE DEL BIEN ARRENDADO, Y POR LO TANTO, TEN-- DRÁ DERECHO A REDUCCIONES O A LA RESCISIÓN DEL CONTRATO, EN EL CASO DE QUE DICHO BIEN YA NO SE ENCUENTRA EN APTITUD DE SERVIR PARA EL -- FIN ESPECIFICADO EN EL CONVENIO.

2) RESTITUIR LA COSA AL TERMINAR EL PLAZO

ES EL ARRENDAMIENTO UN CONTRATO TRANSLATIVO DE USO, EN OPOSI--- CIÓN A LOS CONTRATOS TRANSLATIVOS DE DOMINIO, COMO LA COMPRA-VENTA, EL MUTUO, ETC., Y POR TANTO, SU FINALIDAD ECONÓMICA CONSISTE ÚNICA-- MENTE EN EL APROVECHAMIENTO DE LOS BIENES AJENOS; PERO SIN GRAVARLOS DEFINITIVAMENTE, COMO UN DERECHO QUE, AUNQUE PERSONAL EN EL FONDO, DEBIDO A SU DURACIÓN DEFINIDA, PUDIESE HACER LAS VECES DE DERECHO

REAL, EN CUANTO IMPIDIERA DE MODO ESTABLE LA LIBRE DISPOSICIÓN DEL BIEN POR SU PROPIETARIO.

ES ESENCIAL, PUES, SUJETAR AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A UN PLAZO DETERMINADO, O DETERMINABLE POR LA VOLUNTAD DE LAS PARTES, PERO NO CONSIDERAMOS QUE SEA NECESARIO QUE LA LEY FIJE UN PLAZO MÁXIMO PARA LA DURACIÓN DEL MISMO, SIENDO SUFICIENTE QUE LA PROPIA LEY, AL REFERIRSE AL ARRENDAMIENTO, INDIQUE QUE LA CESIÓN DEL USO O GOCE DE LA COSA QUE HACE EL ARRENDADOR AL ARRENDATARIO, ES POR TIEMPO DETERMINADO (ARTÍCULO No. 2936, DEL CÓDIGO CIVIL DE 1884),

LA OBLIGACIÓN DE DEVOLVER EL OBJETO ARRENDADO AL TERMINAR EL PLAZO SEÑALADO AL ARRENDAMIENTO, O BIEN, AL CESAR LA VOLUNTAD DEL ARRENDADOR Y NOTIFICARLO ASÍ AL ARRENDATARIO, EN LOS CASOS QUE EL CONTRATO SEA DE TÉRMINO VOLUNTARIO, CONSTITUYE UNA OBLIGACIÓN FUNDAMENTAL DEL ARRENDATARIO, DEBIDO A LA NATURALEZA MISMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,

SIENDO EL ARRENDAMIENTO UN CONTRATO DE TRACTO SUCESIVO, LA VOLUNTAD DE LAS PARTES QUE LO ORIGINAN PERSISTE DURANTE EL TIEMPO DE LA VIGENCIA DEL MISMO, PRODUCIENDO OBLIGACIONES A CARGO DE AMBAS PARTES, OBLIGADAS QUE CONSISTE EN PRESTACIONES SUCESIVAS (DE LA OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR DE CONCEDER EL USO DE LA COSA, SE DERIVA EL DERECHO DEL ARRENDATARIO DE RETENERLA). TERMINANDO EL PLAZO O CESANDO UNA DE ESTAS VOLUNTADES CUANDO EL CONTRATO ASÍ LO ESTIPULA, LA RELACIÓN CONTRACTUAL HABRÁ DEJADO DE EXISTIR, Y EL ARRENDATARIO TENDRÁ LA OBLIGACIÓN DE DEVOLVER AL ARRENDADOR EL OBJETO ARRENDADO,

LA ÚNICA EXCEPCIÓN AL PRINCIPIO ASENTADA EN EL PÁRRAFO ANTERIOR ES EL DE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN, LA CUAL ÚNICAMENTE TIENE LUGAR TRÁNDOSE DE PREDIOS URBANOS, YA QUE SOLAMENTE RESPECTO A ELLOS RESPETA LA LEY LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD, SEGÚN SE DESPRENDE DE LOS ARTÍCULOS QUE A CONTINUACIÓN SE TRANSCRIBEN:

Artículo No. 2486. " 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 TENDRÁ RENOVADO EL CONTRATO POR OTRO AÑO " .

Artículo No. 2487. " EN EL CASO DEL ARTÍCULO ANTERIOR, SI EL PREDIO FUERA URBANO, EL ARRENDAMIENTO CONTINUARÁ POR TIEMPO INDEFINIDO, Y EL ARRENDATARIO DEBERÁ PAGAR LA RENTA QUE CORRESPONDE AL -- TIEMPO QUE EXCEDA AL DEL CONTRATO, CON ARREGLO A LO QUE PAGABA".

COMO SE PUEDE OBSERVAR, EN LOS CASOS DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS RÚSTICAS, ES LA PRESUNTA VOLUNTAD DE LAS PARTES LA QUE SOSTIENE EL VÍNCULO CONTRACTUAL; PUES SÓLO PUEDE PRODUCIR EFECTO DE DERECHO LA VOLUNTAD PRESUNTA, MIENTRAS NO EXISTA UNA MANIFESTACIÓN EXPRESA DE VOLUNTAD QUE DESTRUYA ESA PRESUNCIÓN, Y EN LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS, SEGÚN LO DISPONE EL ARTÍCULO No. 2487, ANTES TRANSCRITO, QUE NOS DICE: " **EL ARRENDAMIENTO CONTINUARA POR TIEMPO INDEFINIDO** "; ES DECIR, HASTA QUE ALGUNA DE LAS PARTES CONTRATANTES LO DÉ POR TERMINADO.

NO SUCEDE LO MISMO TRATÁNDOSE DE PREDIOS RÚSTICOS, YA QUE EN ESTE CASO, Y COMO LO ESTÁ ESTABLECIENDO EL ARTÍCULO No. 2486, DEL CÓDIGO CIVIL, MARCÁNDOSE LA LEY UNA VERDADERA OBLIGACIÓN LEGAL A CARGO DEL ARRENDADOR POR UN AÑO Y EN LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO QUE HA DETERMINADO. LA LEY, A FIN DE ESTABLECER ESTA OBLIGACIÓN LEGAL, SE BASA APARENTEMENTE EN LA VOLUNTAD DEL ARRENDADOR PRESUNCIONALMENTE, QUIEN NO SE HA OPUESTO A QUE EL ARRENDATARIO SIGA USANDO Y GOZANDO DEL PREDIO; NO OBSTANTE ESTA FALTA DE OPOSICIÓN PUEDE DEBERSE A MÚLTIPLES CAUSAS AJENAS POR COMPLETO A LA VOLUNTAD DE EL ARRENDADOR, COMO UN VIAJE, MOTIVOS DE SALUD, ETC., A PESAR DE LO CUAL, SU VOLUNTAD EXPRESA, DESCONOCIENDO LA VIGENCIA DEL CONTRATO OTRO AÑO, NO -- TENDRÁ VALOR, DE DONDE SE DEDUCE QUE NOS ENCONTRAMOS ANTE UNA OBLIGACIÓN LEGAL.

EL VERDADERO MOTIVO QUE HA IMPULSADO AL LEGISLADOR A IMPONER -- ESTA OBLIGACIÓN LEGAL AL ARRENDADOR, ES EVITAR EL DAÑO QUE PUDIERAN CAUSARLE AL ARRENDATARIO, EXPULSÁNDOLO DE UNAS TIERRAS QUE QUIZÁ YA ESTÉN PREPARADAS PARA PRÓXIMAS SIEMBRAS, O EN TODO CASO, ESTÉ EN --

DISPOSICIÓN DE PREPARAR, DADO QUE SE SOBREENTIENDE QUE DICHO ARRENDATARIO ESTÁ DISPUESTO A CONTINUAR EN ELLAS; YA QUE DE HECHO HA -- SEGUIDO OCUPÁNDOLAS, SIENDO ESTE UN HECHO JURÍDICO, PUESTO QUE LA - LEY LO ESTÁ TOMANDO EN COSIDERACIÓN PARA APLICARLE EFECTOS DE DERECHO

UN CASO SEMEJANTE AL ANTERIOR, AUNQUE DISTINTO EN EL FONDO, YA QUE ESTÁ INSPIRADO EN PRINCIPIOS DE DERECHO SOCIAL, POR LO CUAL NO ES NECESARIO RECURRIR LA FICCIÓN DE LA VOLUNTAD DEL ARRENDADOR, ES EL ESTABLECIDO POR EL ARTÍCULO No. 2485, DEL CÓDIGO CIVIL, VIGENTE, QUE A SU VEZ ESTÁ TOMADO DEL CÓDIGO CIVIL DE YUCATÁN, EN CONTRAPO-- SICIÓN AL ARTÍCULO No. 2486, QUE HA PASADO A NUESTRA LEGISLACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL DE 1884, DE NATURALEZA EMINENTEMENTE LIBERAL.

Artículo No. 2485. " VENCIDO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, - TENDRÁ DERECHO EL INQUILINO, SIMPRE QUE ESTÉ AL CORRIENTE EN EL PAGO DELAS RENTAS, A QUE SE LE PRORROGUE HASTA POR UN AÑO ESE CONTRATO, PODRÁ EL ARRENDADOR AUMENTAR HASTA UN DIEZ POR CIENTO LA RENTA ANTE RIOR, SIEMPRE QUE DEMUESTRE QUE LOS ALQUILERES EN LA ZONA DE QUE SE TRATE, HA SUFRIDO UNA ALZA DESPUÉS DE QUE SE CELEBRÓ EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

QUEDAN EXCEPTUADOS DE LAS OBLIGACIONES DE PRORROGAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOS PROPIETARIOS QUE QUIERAN HABITAR LA CASA O CULTIVAR LA FINCA, CUYO ARRENDAMIENTO HA VENCIDO."

ESTE ARTÍCULO NOS MERECE ESPECIAL INTERÉS, DADO QUE EL MISMO CONTIENE LOS ELEMENTOS ESENCIALES DEL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948, MISMO QUE ESTAMOS SOMETIENDO A ESTUDIO EN ESTA TESIS.

NOS PARECE MUCHO MÁS CLARA LA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO NO. 2485, QUE LA DEL DECRETO EN CUESTIÓN; YA QUE EL REFERIDO ARTÍCULO ESTABLECE CLARAMENTE: " TENDRÁ DERECHO EL INQUILINO " A UN PRÓRROGA, ES - DECIR, EL ARRENDADOR TENDRÁ OBLIGACIÓN DE " PRORROGAR " DURANTE UN AÑO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN BENEFICIO DEL ARRENDATARIO.

EN CASO DEL ARTÍCULO NO. 2485, LA PALABRA PRÓRROGA ESTÁ EMPLEADA CON MENOR INCONGRUENCIA QUE EN EL DECRETO, YA QUE PRORROGAR SIGNIFICA PROLONGAR UN PLAZO POR TIEMPO DETERMINADO, Y DICHO ARTÍCULO ESTÁ SEÑALANDO EL LAPSO DE UN AÑO A LA PRETENDIDA PRÓRROGA.

NO OBSTANTE, PARA PODER PROLONGAR UN PLAZO, ES ESENCIAL QUE - SUBSISTA EL OBJETO DEL MISMO, YA QUE SI ESTE OBJETO SE HA AGOTADO, EL PLAZO NO PODRÁ PROLONGARSE.

TRATAREMOS DE EXPLICAR CON LA MAYOR CLARIDAD POSIBLE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES EN EL PRODUCTO DE UN ACUERDO DE VOLUNTADES, EN LOS CONTRATOS DE TRACTO SUCESIVO, LA VOLUNTAD DE LAS PARTES PERSISTE EN EL TIEMPO, PRODUCIENDO EFECTOS HASTA LA FECHA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO; YA QUE ESTA FECHA HARÁ LAS VECES DE TÉRMINO EXTINTIVO, Y LAS PARTES QUEDARÁN LIBERADAS DE SUS OBLIGACIONES. EN CASO DE QUE LAS PARTES QUIERAN SEGUIR TENIENDO LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE ORIGINABA EL CONTRATO, SERÁ NECESARIO UN NUEVO ACUERDO DE VOLUNTADES, DE DONDE SE DEDUCE, QUE TRATÁNDOSE DE CONTRATOS DE TRACTOS SUCESIVOS, ES IMPROPIO HABLAR DE PRÓRROGA VOLUNTARIA, YA QUE LA MISMA EQUIVALE A LA CELEBRACIÓN DE UN NUEVO CONTRATO.

A MAYOR ABUNDAMIENTO, ES IMPROPIO HABLAR DE PRÓRROGA FORZOSA O LEGAL, YA QUE LA LEY PODRÁ IMPONER OBLIGACIONES A LOS PARTICULARES, EFECTUANDO UNA NOVACIÓN, CONSISTENTE EN CONSTITUIR UNA OBLIGACIÓN LEGAL, A FIN DE QUE SUSTITUYA A LA CONTRACTUAL, PERO NO PODRÁ FORZAR SU VOLUNTAD, NI MENOS SUSTITUIRLA, A FIN DE REGLAMENTAR COMO CONTRACTUAL UNA OBLIGACIÓN QUE LA PROPIA LEY IMPONE Y QUE EN CONSECUENCIA, ES UNA OBLIGACIÓN LEGAL.

1.5 ESTUDIO COMPARATIVO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN DIFERENTES LEGISLACIONES

UNA VEZ QUE SE HA TERMINADO EL ESTUDIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LAS LEGISLACIONES VISTAS EN EL PRESENTE CAPÍTULO, PASAREMOS A HACER EL ESTUDIO COMPARATIVO Y LAS DIFERENCIAS EN LO QUE HACE A LA REGULACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

EN CUANTO A LA FORMA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LAS LEGISLACIONES ESTUDIADAS SON LAS SIGUIENTES:

EN LA ROMANA ÉSTE CONTRATO SE PERFECCIONABA SÓLO CON EL CONSENTIMIENTO DE LAS PARTES SIENDO LA FORMA ESCRITA SÓLO UN MEDIO DE PRUEBA, MÁ S NO UN ELEMENTO ESENCIAL QUE AL IGUAL QUE EN EL DERECHO FRANCÉS EN DONDE LA FORMA ESCRITA NO ES UN ELEMENTO DE VALIDEZ SINO ÚNICAMENTE UN ELEMENTO DE PRUEBA.

A MI JUICIO ES VÁLIDO QUE LA RELACIÓN CONTRACTUAL SE PERFECCIONA ÚNICAMENTE CON LA VOLUNTAD DE LAS PARTES PERO COMPLEMENTADO CON EL PERFECCIONAMIENTO POR ESCRITO DEL ACTO JURÍDICO, YA QUE DE CONTARSE ÚNICAMENTE CON LA VOLUNTAD ORAL DE LAS PARTES SE DIFICULTARÍA ENORMEMENTE LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS JURÍDICOS YA QUE EL ALCANCE DE LAS OBLIGACIONES Y EFECTOS MEDIATOS E INMEDIATOS SE ENCUENTRAN PLASMADOS ÍNTEGRAMENTE EN LA MEDIDA QUE SE QUIERAN OBLIGAR AMBAS PARTES, ES POR ESTO QUE CONSIDERO A NUESTRA LEGISLACIÓN MÁ S COMPLETA EN LO QUE RESPECTA A LA FORMA ESCRITA DEL CONTRATO EN ESTUDIO, YA QUE AUNQUE ADOLECE DE UNA PEQUEÑA FALLA AL DECIR QUE TODO CONTRATO QUE REBASE LA CANTIDAD DE CIENTO PESOS DEBERÁ SER POR ESCRITO, VIENDO QUE EN LA ACTUALIDAD RESULTA ILUSORIO CELEBRAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR MENOS DE ESTA CANTIDAD, POR LO QUE A JUICIO DEL SUSCRITO RESULTA IRRELEVANTE Y CONSIDERO QUE DEBERÍA SER MODIFICADO EL ARTÍCULO QUE ESTABLECE ESTA PROHIBICIÓN.

HABLEMOS AHORA RESPECTO DE LAS OBLIGACIONES EMANADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SUS RESPECTIVAS DIFERENCIAS:

EL DERECHO FRANCÉS CONSIDERA QUE EL ARRENDADOR TIENE A SU CARGO UNA OBLIGACIÓN DE HACER, PUES EL CÓDIGO NAPOLEÓNICO, ESTABLECIÓ QUE EL ARRENDADOR ESTA OBLIGADO A HACER GOZAR AL ARRENDATARIO DE LA COSA, OBJETO DEL ARRENDAMIENTO, EN CAMBIO EN NUESTRA LEGISLACIÓN ESTA OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR ESTÁ CONSIDERADA COMO UNA OBLIGACIÓN DE DAR O SEA DE TRASMITIR EL USO DE LA COSA, CONSIDERO QUE EL CRITERIO FRANCÉS ES MÁS CLARO POR LAS RAZONES QUE QUEDARON ASENTADAS EN LA PÁGINA DIEZ Y SEIS DEL PRESENTE CAPÍTULO.

EN CUANTO A LAS MODALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DIRE LO SIGUIENTE:

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ESPAÑOL, TIENE LAS MISMAS MODALIDADES QUE EN EL DERECHO DE ROMA Y FRANCIA Y QUE A SABER SON: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE COSAS, DE OBRAS Y SERVICIOS, QUE QUEDARON DEBIDAMENTE EXPLICADOS EN EL DESARROLLO DEL PRESENTE CAPÍTULO Y QUE POR TENER LAS MISMAS CARACTERÍSTICAS, POR LO QUE CONSIDERO INNECESARIO HACER UNA REPRODUCCIÓN INTEGRAL DE ÉSTAS, CON LA ÚNICA DIFERENCIA QUE EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO FRANCÉS MANEJAN EL ARRENDAMIENTO DE CAPITALES COMO CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, EN DONDE EL OBJETO DADO EN ARRENDAMIENTO ES UN CAPITAL REPRESENTADO EN DINERO EN DONDE UNA PERSONA LO PONE A DISPOSICIÓN DE OTRA Y ÉSTA SE OBLIGA AL PAGO DE UNA SUMA IGUAL MÁS UNA PROPORCIONAL, EN LO QUE EN LA ACTUALIDAD CONOCEMOS COMO PRESTAMO CON INTERESES, Y LA LEGISLACIÓN MEXICANA ESTE TIPO DE ARRENDAMIENTO ES UNA FIGURA JURÍDICA QUE EN NADA TIENE QUE VER CON EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

EN CUANTO AL TIEMPO DE DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ES DE VITAL IMPORTANCIA HACER LAS SIGUIENTES OBSERVACIONES, PUESTO QUE LA FINALIDAD DEL PRESENTE APARTADO ES EL ESTUDIO COMPARATIVO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LA LEGISLACIONES YA MENCIONADAS, Y SIENDO QUE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO TIENE LA CARACTERÍSTICA DE TEMPORALIDAD ES DE OBSERVARSE QUE EL DERECHO FRANCÉS OMITIÓ FIJAR LA DURACIÓN MÍNIMA Y MÁXIMA DEL ARRENDAMIENTO A DIFERENCIA DEL DERECHO ESPAÑOL Y ROMANO EN DONDE EL CARÁCTER TEMPORAL ES UNA CLÁUSULA ESEN

CIAL PARA LA VALIDEZ DE ÉSTE, ESTABLECIENDO QUE LA DURACIÓN MÍNIMA DE TODO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SERÁ DE UN AÑO, SEMEJANTE A ÉSTA SE ENCUENTRA ESTABLECIDO EN NUESTRA LEGISLACIÓN CIVIL. INTIMAMENTE RELACIONADA CON LA TEMPORALIDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - TENEMOS LA FIGURA JURÍDICA CONOCIDA COMO TÁCITA RECONDUCCIÓN QUE - COMO SE VIO ANTERIORMENTE ES CUANDO EL ARRENDADOR AL TERMINO DEL - ARRENDAMIENTO FIJADO EN EL CONTRATO LOCATIVO NO SE OPONE DE MANERA INDUVITABLE A QUE EL ARRENDATARIO CONTINUE CON LA POSESIÓN DERIVADA DE ÉSTE, SE CONSIDERARÁ QUE SU VOLUNTAD TÁCITAMENTE ESTÁ ENCAMINADA A QUE EL INQUILINO CONTINUE CON EL OBJETO DADO EN ARRENDAMIENTO, -- SIENDO ESTE CONCEPTO EN BASE A LA TEMPORALIDAD DEL CONTRATO DE -- ARRENDAMIENTO CONSIDERO VIABLE EXPONER:

EN EL DERECHO DOMANO Y ESPAÑOL, SI EL DUEÑO NO SE OPONE DENTRO DE UN PERIODO DE QUINCE DÍAS UNA VEZ TERMINADO EL ARRENDAMIENTO -- OPERARÁ A SU FAVOR LO QUE CONOCEMOS COMO TÁCITA RECONDUCCIÓN, A DIFERENCIA DE NUESTRA LEGISLACIÓN QUE EN SUS ARTÍCULOS Nos, 2486 Y - 2487, DEL CÓDIGO CIVIL, NO ESTABLECE UN TÉRMINO POSTERIOR A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SINO QUE ESTABLECE UN SEGUNDO DE LOS ARTÍCULOS MENCIONADOS EN RELACIÓN AL PRIMERO QUE SI DES-- PUES DE TERMINADO EL ARRENDAMIENTO Y SU PRÓRROGA, SI LA HUBO, CONTI-- NUA EL ARRENDATARIO SIN OPOSICIÓN EN EL GOCE Y USO DEL PREDIO EL - ARRENDAMIENTO CONTINUARÁ POR TIEMPO INDEFINIDO, SIEMPRE Y CUANDO EL PREDIO FUERA URBANO,

OTRA DIFERENCIA ESENCIAL ENTRE ESTAS DIFERENTES LEGISLACIONES ES LA DE QUE EL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL REGULA AL TRANSPORTE COMO ARRENDAMIENTO, CONSIDERO QUE ESTE TIPO DE CONTRATO TIENE DIFERENTES FINALIDADES Y ELEMENTOS DISTINTIVOS QUE NUESTRA LEGISLACIÓN SIENDO TOTALMENTE DIFERENTE POR LOS FINES A UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, COMO CRÍTICA PERSONAL CONCLUYO QUE TANTO LA LEGISLACIÓN FRANCESA Y ROMANA COMO LA NUESTRA QUE NO REGULA A ESTE CONTRATO COMO ARRENDAMIENTO, SINO COMO OTRO TIPO DE CONTRATO CON UNA FINALIDAD DIFERENTE, SE APEGA A UNA REALIDAD JURÍDICA CONCRETA Y NO DIVAGAN FUERA - DEL MARCO JURÍDICO DE LOS CONTRATOS.

PASEMOS AHORA AL SUB-ARRENDAMIENTO COMO CAUSAL DE RESCISIÓN Y TERMINACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN LAS DIFERENTES - LEGISLACIONES.

EL CÓDIGO ESPAÑOL ADJETIVO PERMITE EL SUB-ARRENDAMIENTO EN - TANTO NO EXISTA CLÁUSULA EN CONTRARIO, SIENDO TOTALMENTE OPUESTA A LA QUE ESTABLECE NUESTRA LEGISLACIÓN EN SU ARTÍCULO No. 2480, DEL CÓDIGO ANTES MENCIONADO, PROHIBIENDO TAJANTEMENTE EL SUB-ARRENDAMIENTO, PERMITIÉNDOLE ÚNICAMENTE CUANDO EXISTA CONSENTIMIENTO EXPRESO DEL ARRENDADOR.

PARA CONCLUIR EL PRESENTE APARTADO CONSIDERO QUE NUESTRA LEGISLACIÓN ES LA MÁS COMPLETA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO YA QUE ASUME AL CONTRATO LOCATIVO COMO UN ACTO JURÍDICO MUCHO MÁS ESPECÍFICO Y AUTÓNOMO, AL ATRIBUIRLE A ÉSTE UNA SOLA MODALIDAD DESLIGÁNDOLO DE CUALQUIER OTRO CONTRATO QUE TENGA CARACTERÍSTICAS PARECIDAS Y QUE A SABER ES EL ARRENDAMIENTO DE COSAS, QUEDANDO INCLUIDOS EN ÉSTE - LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES, EXCLUYENDO EL ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS, OBRAS Y CAPITALES QUE CORRESPONDEN LÓGICAMENTE A OTRAS RAMAS DE NUESTRO DERECHO POSITIVO Y ÚNICAMENTE ES EL DERECHO ROMANO EN LO QUE SE CONOCE COMO LA LOCATIO-RERUM, ES LA QUE POR SUS CARACTERÍSTICAS MÁS SE ASEMEJA A NUESTRA LEGISLACIÓN EN LO QUE CORRESPONDE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

CAPITULO I I

FACULTADES EXTRAORDINARIAS OTORGADAS AL EJECUTIVO FEDERAL Y LEYES DE EMERGENCIA

2.1. LA SUSPENSIÓN DE GARANTÍAS INDIVIDUALES

Es NECESARIO QUE AL HABLAR DE GARANTÍAS INDIVIDUALES, ENTENDAMOS LO QUE SON. Es POR ESTO QUE BREVEMENTE HAREMOS UN RESUMEN DEFINITORIO DE LAS MISMAS.

EL HOMBRE NO SE PUEDE CONCEBIR AISLADAMENTE, SINO QUE ES NECESARIO LA CONVIVENCIA CON SUS SEMEJANTES Y PARA QUE DICHA CONVIVENCIA SEA LLEVADA A CABO CON FINES COMUNES Y PACÍFICAMENTE, ES NECESARIO QUE LA ACTIVIDAD DE CADA UNO DE LOS INDIVIDUOS QUE LA COMPONEN ESTÉ LIMITADA, PARA QUE ESA RELACIÓN NO SEA UN CAOS Y SE DESTRUYA, ES POR ESTO QUE EL DERECHO SURGE CON LA FINALIDAD DE REGULAR ESTAS RELACIONES Y MANTENER UN AMBIENTE DE CORDIALIDAD DENTRO DE LA SOCIEDAD,

ESTE DERECHO ESTÁ PLASMADO EN DISPOSICIONES LEGISLATIVAS EXPEDIDAS POR ÓRGANOS DETERMINADOS, CUYA FUERZA OBLIGATORIA E IMPERATIVIDAD DEBE ESTAR GARANTIZADA POR UN PODER SUPERIOR A LA VOLUNTAD DE CADA INDIVIDUO, NO QUEDANDO AL ARBITRIO DE ÉSTE SU APLICACIÓN.

ESTE PODER RECIBE TAMBIÉN EL NOMBRE DE AUTORIDAD, LA CUAL SE DEFINE COMO:

" UN CONJUNTO DE FACULTADES Y ACTOS TENDIENTES A GARANTIZAR EL ORDEN DE DERECHO, MEDIANTE SU IDÓNEA APLICACIÓN CONTRA POSIBLES CONTRAVENCIONES POR PARTE DE LOS INDIVIDUOS DE LA COMUNIDAD, ASEGURANDO ASÍ EL ORDEN SOCIAL (AÚN CUANDO SU ATRIBUCIÓN INDEBIDA EN MUCHAS -

HIPÓTESIS, HISTÓRICAMENTE DADAS, SIRVA DE MEDIO A LA ARBITRARIEDAD DESPÓTICA ". (6)

SIN EMBARGO, " ESTE PODER SOBERANO NO ES DADO EN FORMA ILIMITADA, SINO QUE ESTÁ SUJETO A RESTRICCIONES PROVENIENTES DE SU PROPIA NATURALEZA, ES DECIR, EL PUEBLO, EL CUAL ES DEPOSITARIO REAL DEL PODER SOBERANO, DESPLIEGA SU ACTIVIDAD SUPREMA DENTRO DE LOS -- CAUSES JURÍDICOS QUE ÉL MISMO CREA Y SE OBLIGA A NO TRANSGREDIR, EN UNA PALABRA, SE AUTOLIMITA, FUE ENTONCES CUANDO SE ELABORÓ EL CONCEPTO DE AUTOLIMITACIÓN PARA SIGNIFICAR QUE, SI BIEN, EL PODER SOBERANO DEL ESTADO NO RECONOCÍA A NINGÚN OTRO SUPERIOR A ÉL, EN CAMBIO, SE IMPONÍA A SÍ MISMO CIERTAS RESTRICCIONES EN BENEFICIO DE LOS INDIVIDUOS " , (7)

ESTA AUTOLIMITACIÓN SE ENCUENTRA PREVISTA A MODO DE DECLARACIÓN INICIAL EN EL ARTÍCULO PRIMERO DE NUESTRA CONSTITUCIÓN, CONTENIENDO EL OTORGAMIENTO DE GARANTÍAS QUE EL PUEBLO HACE A LOS HABITANTES DEL ESTADO POR MEDIO DE DICHA CONSTITUCIÓN.

EL PROFESOR IGNACIO BURGOA, EN SU OBRA LAS GARANTIAS INDIVIDUALES , NO DICE QUE LA PALABRA GARANTIA PROVIENE DEL TÉRMINO -- ANGLOSAJÓN WARRANTY O WARRANTIE, QUE SIGNIFICA LA ACCIÓN DE ASEGURAR, PROTEGER, O SALVAGUARDAR (TO WARRENT), POR LO QUE TIENE UNA CONNOTACIÓN MUY AMPLIA.

ISIDRO MONTIEL DUARTE, CITADO POR BURGOA, NOS DICE QUE:

"...TODO MEDIO CONSIGNADO EN LA CONSTITUCIÓN PARA ASEGURAR EL GOCE DE UN DERECHO, SE LLAMA GARANTÍA, AUN CUANDO NO SEA DE LAS - INDIVIDUALES..." (8)

ULISES SCHMILL ORDÓÑEZ, EN SU OBRA EL SISTEMA DE LA CONSTITUCIÓN MEXICANA , SEÑALA:

(6) BURGOA, IGNACIO, LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES, P. 154

(7) IBID, P. 156

(8) IBID, P. 160

" TODA FACULTAD DADA A UN ÓRGANO DEL ESTADO SE ENTIENDE DADA ILIMITADAMENTE, A MENOS QUE DE UN MODO EXPRESO SE LE RESTRINJA Y ESTAS GARANTÍAS INDIVIDUALES SIRVEN PARA GARANTIZAR A TODO INDIVIDUO UNA INMUNIDAD CONSIDERABLE, RESPECTO A TODA INTERFERENCIA POR PARTE DE LAS AUTORIDADES DEL ESTADO " . (9)

AHORA BIEN, EN NUESTRA CONSTITUCIÓN SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS LOS DERECHOS PROTECTORES DEL HOMBRE, POR SER ÉSTA LA MÁXIMA EXPRESIÓN DE LA VOLUNTAD DEL MISMO COMO PUEBLO, ENCONTRÁNDOSE CONSAGRADAS EN LA PARTE DOGMÁTICA DE LA MISMA, QUE COMO SE DIJO ANTERIORMENTE, SE LES LLAMA GARANTÍAS INDIVIDUALES, LIMITÁNDOSE ÉSTAS AL EJERCICIO Y FACULTADES DE LAS AUTORIDADES ESTATALES.

PASEMOS AHORA AL ANÁLISIS DE LOS ARTÍCULOS EN LOS QUE SE ENCUENTRAN CONSAGRADAS LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES

EL ARTÍCULO PRIMERO ESTABLECE:

" EN LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS TODO INDIVIDUO GOZARÁ DE LAS GARANTÍAS QUE OTORGA ESTA CONSTITUCIÓN ". PARA CONTINUAR DICIENDO QUE " ÉSTAS NO PODRÁN RESTRINGIRSE NI SUSPENDERSE SI NO EN LOS CASOS Y CUANDO SE REÚNAN LAS CONDICIONES QUE ELLA MISMA ESTABLECE, SIENDO ESTE ARTÍCULO CONSAGRADOR DE LA MÁS ALTA IGUALDAD DE LOS INDIVIDUOS". (10)

AHORA BIEN, EL ORIGEN DEL DECRETO, MATERIA DEL PRESENTE ESTUDIO, FUE OCASIONADO POR UNA DE LAS CAUSAS QUE LA CONSTITUCIÓN ESTABLECE Y QUE MÁS ADELANTE ESTUDIAREMOS, PERO PASANDO PRIMERAMENTE POR LA SUSPENSIÓN DE DETERMINADAS GARANTÍAS INDIVIDUALES, COMO LO ESTABLECE EL ARTÍCULO MENCIONADO ANTERIORMENTE.

EN LOS PRECEPTOS QUE LA CONTINÚAN, EN LOS CUALES SE CONSIGNAN LAS CLÁSICAS LIBERTADES, QUE A SABER SON: LA PERSONAL, DE INDUSTRIA, COMERCIO Y TRABAJO Y DE EJERCICIO PROFESIONAL. ASÍ COMO -

(9) SCHMILL ORDÓNEZ, ULISES, EL SISTEMA DE LA CONSTITUCIÓN MEXICANA, P. 166

(10) CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 1917

TAMBIÉN DE EXPRESIÓN, DE PENSAMIENTO, ARTÍCULOS DEL SEGUNDO AL SÉPTIMO, ESTABLECIÉNDOSE LOS DERECHOS INDIVIDUALES DE PETICIÓN, DE REUNIÓN, DE PORTACIÓN DE ARMAS, DE TRÁNSITO LIBRE, ARTÍCULOS DEL OCTAVO AL DÉCIMO PRIMERO.

EN LOS ARTÍCULOS PROCEDENTES NULIFICA TÍTULOS DE NOBLEZA, Y PROHIBE EL SER JUZGADO POR LEYES PRIVADAS Y TRIBUNALES ESPECIALES, LA IRRETROACTIVIDAD DE LA LEY EN PERJUICIO DE PERSONA ALGUNA, LA NECESIDAD DE JUICIO PARA PODER SER PRIVADO DE LA VIDA, LIBERTAD, POSESIÓN Y DERECHOS, ASÍ COMO LA PROPIEDAD, LA INVIOABILIDAD DEL DOMICILIO, LA GARANTÍA DE LEGALIDAD, LA JUSTICIA EXPEDITA Y GRATUITA, LAS GARANTÍAS PARA LOS ACUSADOS, LA PERSECUCIÓN DE LOS DELITOS POR EL MINISTERIO PÚBLICO Y LA APLICACIÓN DE LAS PENAS COMO FACULTAD JURISDICCIONAL, PROSCRIBE LAS PENAS INFAMANTES E INUSITADAS, PROCLAMA LA LIBERTAD DE CREENCIAS, LA INVIOABILIDAD DEL CORREO Y LA LIBRE CONCURRENCIA.

TODA VEZ QUE SE ENCUENTRAN EXPLICADAS LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES Y COMO SE VIO ANTERIORMENTE, QUE ÉSTAS SIRVEN PARA QUE ÉSTOS NO ABUSEN DE LAS FACULTADES QUE LES FUERON ENCOMENDADAS, PERO AL HABLAR DE LIMITACIONES POR PARTE DEL ESTADO EN SITUACIONES NORMALES ES DECIR, SIN QUE ÉSTE SE ENCUENTRE EN PELIGRO, YA SEA DE ALGÚN TIPO DE INVASIÓN O CUALQUIER OTRA CAUSA QUE PUEDA PROVOCAR EL DESEQUILIBRIO O DESORDEN EN LA VIDA SOCIAL DE ÉSTE, LIMITACIONES POR SU PUESTO DE LOS ÓRGANOS QUE LO COMPOENEN, EL FIN DE ESTAS LIMITACIONES SERÍA QUE ÉSTOS NO SOBREPASEN LOS LÍMITES DE LA FUNCIONES PARA LAS QUE FUERON CREADOS.

" PERO QUÉ SUCEDERÍA SI LA VIDA DE UN ESTADO SE VIERA AMENAZADA CON SITUACIONES DE INMINENTE PELIGRO, COMO POR EJEMPLO: REVOLUCIONES, GUERRAS, ETC. EN ESTOS CASOS, ES NECESARIO QUE LAS LIMITACIONES QUE LA PROPIA CONSTITUCIÓN ESTABLECE EN CUANTO A LAS FUNCIONES DE LOS ÓRGANOS ESTATALES DISMINUYAN, PARA QUE ÉSTOS PUEDAN HACERLE FRENTE A LA SITUACIÓN DE PELIGRO, PORQUE DE CONTINUAR ESTAS LIMITACIONES, LA ACTUACIÓN DE LOS ÓRGANOS SERÍA INADECUADA PARA ENFRENTAR LA SITUACIÓN DE EMERGENCIA" , (11)

(11) BURGOA, IGNACIO, OP. CIT., p. 200

30

AHORA BIEN:

" ... LA ACTUACIÓN GUBERNATIVA DEL ESTADO TENDIENTE A PREVENIR LA SITUACIÓN ANÓMALA DE PELIGRO DEBE DESARROLLARSE DE MANERA EFECTIVA, EXPEDITA Y PRONTA, PARA QUE PUEDA CONSEGUIR LOS OBJETOS PARA LO QUE FUERON CREADOS.

QUE COMO ANTERIORMENTE SE EXPRESÓ, DE CONTINUAR LA VIGENCIA DE LAS NORMAS SECUNDARIAS Y LAS CONSTITUCIONALES, ESTA CIRCUNSTANCIA -- RESTARÍA EFECTIVIDAD Y RAPIDEZ PARA HACERLE FRENTE A LA SITUACIÓN DE PELIGRO. ES POR ESTO QUE LAS NORMAS ANTES MENCIONADAS, ES -- DECIR, LAS CONSTITUCIONALES Y SECUNDARIAS, DEBEN CESAR EN SU VIGENCIA EN FORMA TEMPORAL Y TRANSITORIA, MIENTRAS TAL ESTADO DE EMERGENCIA SUBSISTA ". (12)

ESTE CONTROL NO SE OPERA ANTIJURÍDICAMENTE, COMO A PRIMERA -- VISTA PODRÍA IMAGINARSE, SINO QUE ESTO SE LLEVA A CABO POR MEDIO DE UN PROCEDIMIENTO QUE SE ENCUENTRA CONSAGRADO EN NUESTRA CARTA FUNDAMENTAL, EN SU ARTÍCULOS No. 29, EN RELACIÓN CON EL No. 49, DESEN VOLVIÉNDOSE EN DOS FACETAS, CON UNA RELACIÓN CAUSAL ENTRE ELLAS Y QUE A SABER SON:

- A) CESACIÓN DE LA VIGENCIA DE LAS NORMAS CONSTITUCIONALES Y -- SECUNDARIAS.
- B) EL OTORGAMIENTO DE FACULTADES EXTRAORDINARIAS EN FAVOR DE UNO DE LOS TRES PODERES.

ESTAS FACULTADES SE ESTUDIARÁN POR SEPARADO PARA SU MAYOR COMPRENSIÓN.

NO SIGNIFICANDO CON ESTO QUE LOS OTROS DOS PODERES DESAPAREZCAN, YA QUE CAERÍAMOS EN LA HIPÓTESIS DE UNA TIRANÍA O DICTADURA O DE CUALQUIER OTRA FORMA DE GOBIERNO.

EN LO QUE TOCA A LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES, TAMPOCO DESAPARECERÍA EN SU TOTALIDAD, SINO ÚNICAMENTE LAS NECESARIAS PARA HACERLE FRENTE A LA SITUACIÓN DE PELIGRO Y POR UN TIEMPO LIMITADO.

UNA VEZ QUE HEMOS HECHO ANÁLISIS DE LAS LIMITACIONES DE LAS FACULTADES DE LOS ÓRGANOS ESTATALES, PROCEDEREMOS A HACER UN ESTUDIO DE LA FUNDAMENTACIÓN CONSTITUCIONAL DE ÉSTAS, POR LO QUE SE HACE NECESARIO HACER LA TRANSCRIPCIÓN DEL ARTÍCULO NO. 29 DEL ORDENAMIENTO CITADO, QUE ESTABLECE:

" EN LOS CASOS DE INVASIÓN, PERTURBACIÓN GRAVE DE LA PAZ PÚBLICA O CUALQUIER OTRA QUE PONGA A LA SOCIEDAD EN GRAVE PELIGRO O CONFLICTO, SOLAMENTE EL PRESIDENTE DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DE ACUERDO CON LOS TITULARES DE LAS SECRETARÍAS DE ESTADO, LOS DEPARTAMENTOS ADMINISTRATIVOS Y LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA Y CON APROBACIÓN DEL CONGRESO DE LA UNIÓN, Y EN LOS RECESOS DE ÉSTE, DE LA COMISIÓN PERMANENTE, PODRÁ SUSPENDER EN TODO EL PAÍS O LUGAR DETERMINADO, LAS GARANTÍAS QUE FUESEN OBSTÁCULOS PARA HACER FRENTE RÁPIDA Y FÁCILMENTE A LA SITUACIÓN; PERO DEBERÁ HACERLOS POR UN TIEMPO LIMITADO, POR MEDIO DE PREVENCIÓNES GENERALES Y SIN QUE LA SUSPENSIÓN SE CONTRAIGA A DETERMINADO INDIVIDUO. SI LA SUSPENSIÓN TUVIESE LUGAR, HALLÁNDOSE EL CONGRESO REUNIDO, ÉSTE CONCEDERÁ LAS AUTORIZACIONES QUE ESTIME NECESARIAS PARA QUE EL EJECUTIVO HAGA FRENTE A LA SITUACIÓN, PERO SI SE VERIFICASE EN TIEMPO DE RECESO, SE CONVOCARÁ SIN DEMORA AL CONGRESO PARA QUE LAS ACUERDE. " (13)

ANALIZANDO EL ANTERIOR ARTÍCULO, ES NECESARIO HACER UN DESGLOSE DE CADA UNO DE LOS ELEMENTOS QUE LO INTEGRAN PARA DETERMINAR ASÍ SU ALCANCE.

LA SUSPENSIÓN DE GARANTÍAS INDIVIDUALES DEBEN ESTAR PRECEDIDAS POR SITUACIONES DE PELIGRO O DESORDEN A LA VIDA SOCIAL DEL ESTADO. LA CONSTITUCIÓN, EN EL ARTÍCULO EN ESTUDIO, ENUMERA TRES DE ESAS SITUACIONES EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS.

- 1 INVASIÓN
- 2 PERTURBACIÓN GRAVE DE LA PAZ PÚBLICA
- 3 O CUALQUIER OTRO CASO QUE PONGA EN PELIGRO A LA SOCIEDAD.

PRIMERAMENTE ENCONTRAMOS LA INVASIÓN, QUE SIGNIFICA LA -
 " IRRUPCIÓN HECHA EN UN PAÍS POR UNA FUERZA MILITAR " (14), LO -
 CUAL SUPONE UN ESTADO DE GUERRA ENTRE DOS NACIONES.

EN SEGUNDO TÉRMINO, LA PERTURBACIÓN GRAVE DE LA PAZ PÚBLICA, -
 DENTRO DE ESTA SITUACIÓN TENEMOS POR EJEMPLO LA SEDICIÓN, REVOLUCIO- -
 NES, MOTINES, EN LOS QUE EVIDENTEMENTE LA PAZ PÚBLICA ES PERTURBADA, -
 EN DONDE LOS MEDIOS ORDINARIOS SON INEFICACES PARA REPRIMIRLOS PUES -
 EN ELLOS LA SITUACIÓN LEGAL DE LAS AUTORIDADES E INDIVIDUOS QUEDA -
 LIMITADA, POR LO QUE ES NECESARIO RECURRIR A LA SUSPENSIÓN DE GARAN- -
 TÍAS INDIVIDUALES A FIN DE HACERLE FRENTE Y MANTENER LA PAZ PÚBLICA.

EL TERCER CASO QUE EL ARTÍCULO No. 29 CONSTITUCIONAL ESTABLECE -
 ES MUCHO MÁS COMPLETO, YA QUE COMPRENDE CUALQUIER SITUACIÓN QUE -
 PONGA EN PELIGRO GRAVE A LA SOCIEDAD, POR EJEMPLO TENEMOS: A LA -
 GUERRA Y A LAS EPIDEMIAS (15), EL AUTOR MARIANO CORONADO CITADO -
 POR ULISES SCHMILL ORDOÑEZ EN SU OBRA EL SISTEMA DE LA CONSTITU- -
CIÓN MEXICANA, MENCIONA COMO OTRO CASO AL DESARROLLO DEL BANDOLE- -
 RISMO, PUES DICE, QUE SE TRATA DE DAR MAYOR PODER A LA SOCIEDAD -
 PARA QUE SEA MÁS EXPÉDITA LA REPRESIÓN A LOS CRIMENES, " UNA VEZ -
 QUE ES MÁS NATURAL SUSPENDER PARA LOS MALECHORES LAS GARANTÍAS INDI- -
 VIDUALES, QUE PONER EN RIESGO LAS DE LA SOCIEDAD " (16)

VISTO LO ANTERIOR PASEMOS A VER CONFORME AL ARTÍCULO No. 29 -
 EN ESTUDIO CUALES SON LOS ORGANOS ENCARGADOS PARA SUSPENDER LAS GA- -
 RANTÍAS INDIVIDUALES Y QUIENES DEBERÁN APROBARLO.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA, QUIEN ES LA AUTORIDAD COMPETEN- -
 TE PARA SUSPENDER EN TODO EL PAÍS O LUGAR DETERMINADO, LAS GARAN- -
 TÍAS INDIVIDUALES NECESARIAS PARA HACERLE FRENTE A LA SITUACIÓN DE -
 PELIGRO.

(14) GARCÍA PELAYO Y GROSS, PEQUEÑO LAROUSSE EN COLOR, P. 502

(15) BURGO IGNACIO LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES, P. 124

(16) ULISES SCHUMILL, ORDOÑEZ, OP. CIT., P. 171

CON ACUERDO DEL CONSEJO DE MINISTROS, Y POR ÚLTIMO, ES NECESARIO LA APROBACIÓN DEL CONGRESO DE LA UNIÓN, SI ÉSTE SE ENCUENTRA EN SESIÓN Y SI NO DEBERÁ APROBAR LA SUSPENSIÓN LA COMISIÓN PERMANENTE, CONJUNTAMENTE CON LOS DEPARTAMENTOS ADMINISTRATIVOS Y LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA.

PASEMOS AHORA A VER LAS DIFERENTES MODALIDADES DE LA SUSPENSIÓN DE GARANTÍAS INDIVIDUALES, NO SALIÉNDONOS DEL MARCO ESTABLECIDO POR EL ARTÍCULO, QUE A SABER SON:

- 1 SÓLO PODRÁN SER SUSPENDIDAS LA GARANTÍAS QUE SEAN NECESARIAS - PARA HACERLE FRENTE A LA SITUACIÓN DE EMERGENCIA. DEL PROPIO ARTÍCULO SE DESPRENDE QUE ÚNICAMENTE LAS GARANTÍAS QUE FUESEN OBSTÁCULO PARA HACERLE FRENTE A LA SITUACIÓN DE PELIGRO, SIN - NECESIDAD DE UNA SUSPENSIÓN DE LA TOTALIDAD DE ÉSTAS.

" VALLARTA, RESPECTO A LA CONSTITUCIÓN DEL 57, SE MOSTRÓ PREOCUPADO EN QUE SE PUDIERAN SUSPENDER TODAS LAS GARANTÍAS; ASÍ, - VALLARTA HIZO QUE SE REFORMARÁ EL ARTÍCULO No. 29 DE AQUEL ENTONCES, DICIENDO QUE GARANTÍAS NUNCA PODRÁN SUSPENDERSE, COMO LAS RELATIVAS A LA PROHIBICIÓN DE LA ESCLAVITUD, MUTILACIÓN Y TORMENTO, ETC., SU IDEA CONSISTIÓ EN QUE LAS GARANTÍAS INHERENTES A LA NATURALEZA HUMANA NO SE PUEDEN SUSPENDER ". (17)

- 2 DEBEN SER GENERALES, ES DECIR, QUE DICHA SUSPENSIÓN NO SE CONTRAIGA A UN SOLO INDIVIDUO (PERSONA FÍSICA O MORAL), YA QUE A TODAS LUCES RESULTARÍA INCONSTITUCIONAL, VIOLÁNDOSE POR LO TANTO LOS ARTÍCULOS 1º Y 13º DE NUESTRA CARTA MAGNA, DANDO COMO CONSECUENCIA QUE EL AFECTADO Y PARA SU DEFENSA, ACUDA - ANTE LAS AUTORIDADES FEDERALES A DEDUCIR SUS DERECHOS, POR LO TANTO, DICHA SUSPENSIÓN DEBERÁ CONCRETARSE A LA TOTALIDAD DE INDIVIDUOS QUE SE ENCUENTREN EN UNA REGIÓN DETERMINADA, AQUELLA DONDE EXISTA LA CAUSA QUE DIO ORIGEN AL DECRETO DE SUSPENSIÓN.

" ESTA DISPOSICIÓN ES DE EXTREMA IMPORTANCIA, EN TANTO QUE -
 DETERMINA QUE LAS AUTORIDADES ESTATALES DEBEN ACTUAR EN UN -
 ESTADO DE SITIO DENTRO DE LOS LÍMITES QUE EL DECRETO DE SUS-
 PENSIÓN ESTABLECE ", (18)

3 EN CUANTO A SU CARÁCTER TRANSITORIO, ES CLARO QUE SI LA SUSPENSIÓN DE GARANTÍAS TUVO COMO FUENTE LA APARICIÓN DE UN ESTADO DE EMERGENCIA, AL DESAPARECER ÉSTE DEBERÁ TAMBIÉN HACERLO LA SUSPENSIÓN DECRETADA, EL ARTÍCULO No. 29 EN ESTUDIO, NO PERMITE UNA SUSPENSIÓN DEFINITIVA, NO ES NECESARIO QUE DENTRO DEL DECRETO DE SUSPENSIÓN SE ESTABLEZCA LA FECHA EN QUE DICHA SUSPENSIÓN CESARÁ Y COMO SE DESPRENDE DE DICHO ARTÍCULO, NO SERÁ NECESARIO NINGÚN OTRO DECRETO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA - CONSTITUCIONALIDAD. ÉSTE REQUISITO CONSTITUCIONAL QUEDA CUMPLIDO SI EN EL DECRETO CORRESPONDIENTE A LA SUSPENSIÓN DE LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES SE DISPONE QUE CESARA LA SUSPENSIÓN, SI SE REALIZA CIERTA CONDICIÓN, O SE REALICE UN EVENTO POSTERIOR A LA SITUACIÓN QUE DIO ORIGEN A ÉSTA, POR EJEMPLO EN EL ARTÍCULO SEGUNDO DEL DECRETO DE FECHA 2 DE JUNIO DE 1942, FECHA EN QUE SE SUSPENDIERON LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES POR LA SITUACIÓN BÉLICA (SEGUNDA GUERRA MUNDIAL), DISPONIA QUE: " LA - SUSPENSIÓN A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO ANTERIOR DURARÁ TODO EL TIEMPO QUE MÉXICO PERMANEZCA EN ESTADO DE GUERRA CON ALEMANIA, ITALIA Y JAPÓN, O CON CUALQUIERA DE ESTOS PAÍSES Y SERÁ SUSCEPTIBLE DE PRORROGARSE, A JUICIO DEL EJECUTIVO, HASTA -- TREINTA DÍAS DESPUÉS DE LA FECHA DE CESACIÓN DE LAS HOSTILIDADES " . (19)

EN CUANTO A LO ANTERIOR EXPUESTO, PODEMOS RESUMIR DE LA -
 SIGUIENTE MANERA:

COMO LO ESTABLECE EL ARTÍCULO No. 29 EN ESTUDIO ES NECESARIO PARA HACERLE FRENTE A UNA SITUACIÓN DE EMERGENCIA Y ÉSTA PUEDE DESARROLLARSE VÁLIDAMENTE, QUE PREVIAMENTE SE DECRETE LA SUSPENSIÓN DE GARANTÍAS INDIVIDUALES, ASÍ COMO TAMBIÉN LAS PREVENCIÓNES GENERALES, EN LAS CUALES SE ESPECIFICARÁ QUÉ ARTÍCULO CONSTITUCIONALES

(18) SCHMILL ORDÓNEZ, ULISES, OP. CIT. P. 173
 (19) IDEM.

SERÁN SUSPENDIDOS, SU ÁMBITO ESPACIAL Y SU ÁMBITO DE VALIDEZ ESPECIALIZANDO CLARAMENTE LA TEMPORALIDAD Y TRANSITORIEDAD DE LA SUSPENSIÓN DE GARANTÍAS INDIVIDUALES, QUE COMO SE VIO EN EL DESARROLLO DEL PRESENTE CAPÍTULO SERÁ ÚNICAMENTE EN CUANTO DURE EL ESTADO DE EMERGENCIA QUE LE DIO ORIGEN Y AL TERMINO DE ÉSTE DEVERÁ TERMINAR LA SUSPENSIÓN DE ÉSTAS.

2.2 FACULTADES EXTRAORDINARIAS OTORGADAS AL EJECUTIVO

UNA VEZ ESTUDIADA LA SEPARACIÓN DE PODERES, ASÍ COMO LA COLABORACIÓN DE ÉSTOS, AUNADO A LA SUSPENSIÓN DE GARANTÍAS INDIVIDUALES, SE ENCUENTRAN LAS FACULTADES EXTRAORDINARIAS, QUE PARA ENTENDERLAS CLARAMENTE SE DEFINEN DE LA SIGUIENTE MANERA: ES LA TRANSMISIÓN DE CIERTAS FACULTADES OTORGADAS POR EL CONGRESO DE LA UNIÓN, EL EJECUTIVO FEDERAL, PARA QUE EN CASO DE EMERGENCIA, ÉSTE TENGA LAS MÁS AMPLIAS FACULTADES PARA HACERLES FRENTE A DICHA SITUACIÓN.

PASEMOS AHORA AL ESTUDIO SISTEMÁTICO DE ESTA FACULTAD:

" HAY UNA SERIE DE ACTIVIDADES DEL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA MEXICANA, DIVERSAS A LAS QUE TIENEN EN OTROS PAÍSES, QUE LE DAN -- MAYOR VIGOR, EN VISTA DE QUE PUEDE INTERVENIR EN LAS ACTIVIDADES DEL LEGISLATIVO; LA INICIATIVA DE LEY, EL VETO, LA PROMULGACIÓN Y ALGO QUE MERECE ESPECIAL ATENCIÓN: " **LAS FACULTADES EXTRAORDINARIAS** ". (20)

ESTA FACULTAD ENCUENTRA SU FUNDAMENTACIÓN EN EL ARTÍCULO No. 49 CONSTITUCIONAL, QUE CONSIDERAMOS NECESARIO TRANSCRIBIR ÍNTEGRO.

" NO PODRÁN REUNIRSE DOS O MÁS PODERES EN UNA SOLA PERSONA O CORPORACIÓN, NI DEPOSITARSE EL LEGISLADOR EN UN INDIVIDUO, SALVO EL CASO DE FACULTADES EXTRAORDINARIAS AL EJECUTIVO FEDERAL, CONFORME LO DISPUESTO EN EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO No. 131, SE OTORGARÁN FACULTADES EXTRAORDINARIAS PARA LEGISLAR " (21)

(20) MORENO, DANIEL, DERECHO CONSTITUCIONAL MEXICANO, P. 407

(21) CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS DE 1917.

AHORA BIEN, EL CITADO ARTÍCULO PREVEE QUE EL LEGISLADOR NO ES ABSOLUTAMENTE LIBRE PARA INVESTIR DE UN SUPREMO PODER AL EJECUTIVO FEDERAL, SINO CON LA SALVEDAD DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO No. 29 Y SEGUNDO PÁRRAFO DEL 131 CONSTITUCIONAL, QUE EN EL APARTADO ANTERIOR SE ESTUDIARON, EN DONDE QUEDÓ CLARO QUE ÚNICAMENTE EN CASOS DE INVASIÓN, PERTURBACIÓN GRAVE DE LA PAZ PÚBLICA Y CUALQUIER OTRO QUE PONGA EN PELIGRO A LA SOCIEDAD.

EN EL CASO DEL ARTÍCULO No. 131, REFIRIÉNDOSE EN CUANTO A QUE EL EJECUTIVO TENDRÁ LA FACULTAD PARA MODIFICAR LAS CUOTAS DE EXPORTACIÓN E IMPORTACIÓN EXPEDIDAS POR EL CONGRESO Y PARA CREAR OTRA.

DICHAS FACULTADES EXTRAORDINARIAS TIENEN COMO FINALIDAD HACER LE FRENTE RÁPIDA Y FÁCILMENTE A LA SITUACIÓN ANÓMALA QUE PROVOCAN LOS ACONTECIMIENTOS ESTABLECIDOS POR EL ARTÍCULO No. 29 DEL MENCIONADO ORDENAMIENTO, REFIRIÉNDOSE EXCLUSIVAMENTE A LA POTESTAD LEGISLATIVA, CONSISTENTE ÚNICAMENTE EN LA ELABORACIÓN DE LEYES, QUE COMO LO ESTABLECE LA PROPIA CONSTITUCIÓN EN SU ARTÍCULO No. 50, ES UNA FACULTAD EXCLUSIVA DEL CONGRESO DE LA UNIÓN, NO SIGNIFICANDO CON ESTO QUE EL LEGISLATIVO DESAPAREZCA Y EL EJECUTIVO ABSORBA TOTALMENTE A ESTE, YA QUE EL LEGISLATIVO CONTINÚA CON SUS FUNCIONES QUE LA PROPIA CONSTITUCIÓN LE ENCOMIENDA E INCLUSO PUEDE, EN DETERMINADO MOMENTO, RETIRARLE LAS FACULTADES EXTRAORDINARIAS AL EJECUTIVO QUE ÉL MISMO LE CONCEDIÓ.

EN EL AÑO DE 1942, EL PRESIDENTE AVILA CAMACHO SOLICITÓ Y OBTUVO LAS FACULTADES EXTRAORDINARIAS PARA LEGISLAR. MÉXICO EN ESE TIEMPO SE ENCONTRABA EN GUERRA CON LAS POTENCIAS DEL EJE QUE ERAN: ALEMANIA, FRANCIA Y JAPÓN, EXPIDIENDO UNA SERIE DE LEYES QUE NO RESPONDÍAN AL ESTADO DE EMERGENCIA, COMO ES EL CASO DE LOS DECRETOS QUE CONGELARON LAS RENTAS Y PRORROGARON POR TIEMPO INDEFINIDO LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, DESPRENDIÉNDOSE DE LA ANTERIOR AFIRMACIÓN QUE EL EJECUTIVO NO SE LIMITÓ, COMO LO MARCA NUESTRA CARTA MAGNA, A LEGISLAR, CON LA FINALIDAD DE HACERLE FRENTE AL ESTADO DE EMERGENCIA, SINO QUE SE EXCEDIÓ EN SUS FACULTADES OTORGADAS, REVELANDO POCO RESPETO AL CONGRESO DE LA UNIÓN, QUE EN ESOS TIEMPOS SE

ENCONTRABA REUNIDO, ASÍ, LA SUPREMA CORTE EN EJECUTORIA DEL 6 DE DICIEMBRE DE 1944, AFIRMÓ:

" EL EJECUTIVO FEDERAL ES AUTORIDAD INCOMPETENTE PARA EXPEDIR CON APOYO EN LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 5º DEL DECRETO DEL 1º DE JUNIO DE 1942, LAS LEYES QUE NO ESTÉN LIMITADAS A LOS FINES QUE ESA MISMA DISPOSICIÓN RELACIONADA CON EL 4º ARTÍCULO EL PROPIO ORDENAMIENTO, SEÑALA ". (22)

Y COMO LOS DECRETOS QUE ANTECEDIERON AL PRINCIPAL MATERIAL DEL PRESENTE ESTUDIO, NO VA ENCAMINADO A HACERLE FRENTE A LA SITUACIÓN DE EMERGENCIA, SINO A REGULAR RELACIONES MERAMENTE PRIVADAS COMO SON LOS ARRENDAMIENTOS, ES INEGABLE QUE VIOLA FRAGMENTEMENTE NUESTRO ARTÍCULO No. 16 CONSTITUCIONAL, YA QUE EL EJECUTIVO ES INCOMPETENTE PARA LEGISLAR EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

2.3 LEYES DE EMERGENCIA Y SU CONTROL JURÍSDICCIONAL

LAS FACULTADES EXTRAORDINARIAS QUE OTORGA EL LEGISLATIVO FEDERAL AL EJECUTIVO, COMO HA QUEDADO ESTABLECIDO EN LOS ANTERIORES APARTADOS, FACULTADES QUE VERSAN SOBRE LA POTESTAD LEGISLATIVA, EN CONSECUENCIA, EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA MEXICANA EN USO DE LAS MISMAS EXPIDE LO QUE SE LLAMAN LEYES DE EMERGENCIA, LLEVÁNDOSE A CABO EN LOS CASOS QUE ESTABLECEN EL ARTÍCULO No. 29 CONSTITUCIONAL, HACIENDO MENCIÓN QUE LOS CASOS QUE SEÑALA EL ARTÍCULO No. 131 DEL MISMO ORDENAMIENTO NO SON LEYES DE EMERGENCIA.

AL REFERIRNOS A LEYES, PARTICIPAN DEL CARÁCTER MATERIAL DE ÉSTAS, ES DECIR, CREADORAS, MODIFICATIVAS Y EXTINTIVAS DE SITUACIONES JURÍDICAS CONCRETAS, DICHAS LEYES DEBEN TENER CLARO LA CARACTERÍSTICA DE GENERALIDAD, QUERIENDO DECIR CON ESTO QUE SU IMPERIO REGULADOR NO PODRÁ CONTRAERSE A UNA SOLA PERSONA, YA SEA FÍSICA O MORAL, O A UN GRUPO DETERMINADO DE ÉSTAS, DE LO CONTRARIO SE VIOLARÍA CON ESTO LOS ARTÍCULOS PRIMERO Y VEINTINUEVE DE NUESTRA CARTA MAGNA.

POR OTRA PARTE, EL EJECUTIVO FEDERAL SE ENCUENTRA LIMITADO - PARA LA EXPEDICIÓN DE DISPOSICIONES LEGALES DE EMERGENCIA EN FORMA IRRESTRICTA. SIENDO DICHA POTESTAD LEGISLATIVA UNA CONSECUENCIA DE LAS FACULTADES EXTRAORDINARIAS. POR CONSIGUIENTE, LAS LEYES - DE EMERGENCIA DEBEN TENER POR OBJETO, ÚNICAMENTE COMO LO MARCA NUESTRA CONSTITUCIÓN, PREVENIR Y REMEDIAR LA SITUACIÓN QUE LES DIO -- ORIGEN Y PREVIA SUSPENSIÓN DE GARANTÍAS INDIVIDUALES COMO LO SEÑALA EL ARTÍCULO No. 29 CONSTITUCIONAL, EL CUAL ESTABLECE EN RELACIÓN - AL TEMA QUE:

" SI LA SITUACIÓN TUVIESE LUGAR HALLÁNDOSE EL CONGRESO REUNIDO ÉSTE CONCEDERÁ LAS AUTORIZACIONES QUE ESTIME NECESARIAS PARA QUE EL EJECUTIVO HAGA FRENTE A LA SITUACIÓN", (23)

EN RELACIÓN AL TEMA DE LA PRESENTE TESIS Y COMO ANTERIORMENTE SE HIZO MENCIÓN, EN LA SITUACIÓN BÉLICA PRÓXIMA PASADA, MEDIANTE EL PROCESO JURÍDICO-CONSTITUCIONAL QUE FINALIZÓ CON LA EXPEDICIÓN DE DIVERSAS LEYES QUE TENÍAN EL CARÁCTER DE EMERGENCIA, DENTRO DE LAS CUALES SE ENCUENTRAN LOS PRIMEROS DECRETOS, EN RELACIÓN A LOS - CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y QUE EN APARTADOS POSTERIORES SE ESTUDIARÁN.

" CON ANTELACIÓN SE VIO QUE EL CONGRESO DE LA UNIÓN APROBÓ LA SUSPENSIÓN DE GARANTÍAS INDIVIDUALES, COMO LO ESTABLECIÓ EL ARTÍCULO PRIMERO DEL DECRETO DEL 2 DE JUNIO DE 1942, EN SU ARTÍCULO TERCERO FACULTÓ AL EJECUTIVO FEDERAL PARA FORMULAR LA REGLAMENTACIÓN CORRESPONDIENTE A LA SUSPENSIÓN DE GARANTÍAS, EXPIDIENDO PARA ESE EFECTO LA LEY DE PREVENCIÓNES GENERALES EL 13 DE JUNIO DEL MISMO AÑO, CONSTITUYÉNDOSE ESTA LEY REGLAMENTARIA DEL ARTÍCULO No. 29 CONSTITUCIONAL ". (24)

AL MISMO TIEMPO, EN EL MENCIONADO DECRETO DE SUSPENSIÓN DE GARANTÍAS EN SUS ARTÍCULOS NOS. 4 Y 5, EL CONGRESO OTORGÓ FACULTADES EXTRAORDINARIAS PARA LEGISLAR Y

" ... PARA IMPONER EN LOS DISTINTOS RAMOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA TODAS LAS MODIFICACIONES QUE FUEREN INDISPENSABLES PARA LA EFICAZ DEFENSA DEL TERRITORIO NACIONAL, DE SU SOBERANÍA Y DIGNIDAD

(23) BURGOA, IGNACIO OP. CIT., P. 224

(24) IBID., P. 226

Y PARA EL MANTENIMIENTO DE NUESTRAS INSTITUCIONES FUNDAMENTALES, -
 ASÍ COMO PARA LEGISLAR EN LOS DISTINTOS RAMOS DE LA ADMINISTRACIÓN
 PÚBLICA". (25)

DE LA TRANSCRIPCIÓN HECHA CON ANTERIORIDAD, DEL PROFESOR IGNA-
 COP BURGOA, ES CLARO QUE LAS LEYES QUE SE EXPIDAN EN USO DE ESTA -
 FACULTAD EXTRAORDINARIA, DEBIERON TENER POR OBJETO LA DEFENSA EFICAZ
 DEL TERRITORIO NACIONAL, DE SU SOBERANÍA, DIGNIDAD Y EL MANTENIMIEN
 TO DE NUESTRAS INSTITUCIONES FUNDAMENTALES, EN CONSECUENCIA, TODAS
 LAS DISPOSICIONES QUE HAYA EXPEDIDO EL EJECUTIVO EN USO DE ESAS FA-
 CULTADES, DEBIERON TENER COMO CONSECUENCIA CUALQUIERA DE DICHS OBJE
 TIVOS.

" ... POR LO QUE SOLAMENTE UNA LEY EMANADA DEL PRESIDENTE DE -
 LA REPÚBLICA QUE HUBIESE PERSEGUIDO TAL FINALIDAD, TENÍA EL CARÁCT--
 TER DE EMERGENCIA, SE DICE ORDENAMIENTO DE EMERGENCIA, CON PLENA -
 VALIDEZ Y OBLIGATORIEDAD." (26)

A CONTRARIO SENSU, SI DICHAS LEYES NO VAN ENCAMINADAS A LA
 PERSECUSIÓN DE LOS FINES ANTES ESTABLECIDOS, " TAL ACTO AUTORITARIO
 NO HABRÍA IMPLICADO UNA LEY DE EMERGENCIA CON OBLIGATORIEDAD CONSTI-
 TUCIONAL " . (27)

SURGE UNA PREGUNTA OBVIA QUE SUCEDE CON TODA LA LEGISLACIÓN -
 QUE EN USO DE FACULTADES EXTRAORDINARIAS SE EXPIDEN: ¿ DESAPARECEN
 O PERMANECEN VIGENTES ?

PARA RESOLVER, CABE CITAR LO QUE EL PROFESOR JORGE CARPIZO NOS
 DICE AL RESPECTO.

" LA MENCIONADA LEGISLACIÓN FUE CAUSA DE UNA EMERGENCIA, LUEGO,
 AL DESAPARECER LA EMERGENCIA, DEBE PERDERSE ESA LEGISLACIÓN ". (28)

(25) IDEM.

(26) IDEM., P. 227

(27) IDEM.

(28) CARPIZO, JORGE, OP. CIT., P. 264.

MARIO DE LA CUEVA NOS DICE:

" TODA NORMA JURÍDICA TIENE SU HIPÓTESIS O SUPUESTO QUE LA CONDICIONA Y CUANDO FALTA ÉSTE, NO PUEDE APLICARSE LA NORMA, PORQUE SERÍA IR CONTRA SU ESENCIA, APLICÁNDOLA A UNA SITUACIÓN QUE NO RIGE".
(29)

DE LO ANTERIOR SE DESPRENDE QUE LA LEGISLACION DE EMERGENCIA DEBERÁ DESAPARECER CONJUNTAMENTE CON EL ACTO QUE LE DIO ORIGEN, ES DECIR, CON LA SITUACIÓN ANÓMALA QUE SE PRESENTE.

SIN EMBARGO Y POR DESGRACIA, MUCHAS DE LAS LEYES QUE SE EXPIDIERON EN ESE AÑO CONTINÚAN VIGENTES Y CLARO QUE ALGUNAS HAN DESAPARECIDO.

QUEREMOS ADELANTAR AL LECTOR QUE EL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948 NO FUE EXPEDIDO EN USO DE FACULTADES EXTRAORDINARIAS, PERO LOS DECRETOS QUE LE ANTECEDIERON Y QUE EN CAPÍTULO APARTE SE ESTUDIARÁN, SI SE EXPIDIERON EN USO DE ESAS FACULTADES, LLAMÁNDOSELES LEYES DE EMERGENCIA Y QUE DESDE NUESTRO PUNTO DE VISTA Y COMO LO TRATAREMOS DE DEMOSTRAR EN EL DESARROLLO DE ESTE TRABAJO, NO SON LEYES DE EMERGENCIA AL NO REUNIR LOS ELEMENTOS QUE SE VIERON CON ANTERIORIDAD.

CAPITULO III

EL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948 Y LA CONSTITUCION FEDERAL

3.1 GARANTÍAS VIOLADAS CON EL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948

LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES EN EL ÁMBITO JURÍDICO SON EQUIPARABLES - A LOS DERECHOS DEL HOMBRE EN LA VIDA PRÁCTICA.

SON LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES EL FUNDAMENTO DE TODO EL ÓRGANO JURÍDICO, DE LA REPÚBLICA MEXICANA, SIN LA EXISTENCIA DE ÉSTAS, O BIEN, CON SU ARBITRARIA VIOLACIÓN, SE AFECTA EL ESTADO DE DERECHO - DE UN PUEBLO.

DESAFORTUNADAMENTE, MUCHOS JURISTAS HAN CONSIDERADO A LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES MUY SOMERAMENTE, E INCLUSO SE LES HA RELEGADO EN NO POCAS OCASIONES AL PLANO EXCLUSIVO DE LA DOCTRINA.

EL LLEVAR A LA PRAXIS BAJO ESTRICTA SUPERVISIÓN DE LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES ESTAS IMPORTANTES DISPOSICIONES, ASÍ COMO PROTEGER SU INVIOLABILIDAD Y EXTERIORIDAD, ES UNA DE LAS PRINCIPALES LABORES DEL LEGISLADOR.

LA APRECIACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES REPRESENTA LA BASE DE SU PROPIA INVIOLABILIDAD Y NO DEBE NINGUNA -- DISPOSICIÓN LEGAL PROPICIAR LA VIOLACIÓN ARBITRARIA DE LAS MISMAS.

HEMOS HABLADO YA DE LA SUSPENSIÓN DE LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES EN CASOS DADOS EN NUESTRA CARTA MAGNA Y DE ELLO DEDUCIMOS QUE DE --

NINGUNA MANERA UNA GARANTÍA CONSTITUCIONAL (SEA INDIVIDUAL O NO) PUEDE SUSPENDERSE FUERA DE LAS CONDICIONES QUE ESTABLECE LA PROPIA - CONSTITUCIÓN. ASIMISMO, LA SUSPENSIÓN DE LAS GARANTÍAS NO PUEDE - PRORROGARSE MÁS ALLÁ DE LA DESAPARICIÓN DEL CONFLICTO, CATÁSTROFE O SITUACIÓN SIMILAR POR LA CUAL SE HAYAN DECLARADO SUSPENDIDAS.

ENTRANDO DE LLENO AL ESTUDIO DEL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948, EN QUE SE PRORROGAN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO, ENCONTRAMOS IRREGULARIDADES DE EVIDENTE IMPORTANCIA EN - CUANTO AL RESPETO DE LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES.

A CONTINUACIÓN TRANSCRIBIMOS EL ARTÍCULO No. 13 DE NUESTRA GARTA MAGNA, A FIN DE REALIZAR UN ANÁLISIS A POSTERIORI DE LA VIOLA - CIÓN DE LA QUE ES OBJETO TAL PRECEPTO CON EL DECRETO QUE NOS OCUPA:

" NADIE PUEDE SER JUZGADO POR LEYES PRIVATIVAS NI POR TRIBUNA - LES ESPECIALES. NINGUNA PERSONA O CORPORACIÓN PUEDE TENER FUERO, - NI GOZAR DEMÁS EMOLUMENTOS QUE LOS QUE SEAN COMPENSACIÓN DE SERVI - CIOS PÚBLICOS Y ESTÉN FIJADOS POR LA LEY. SUBSISTE LA DISCIPLINA - MILITAR, PERO LOS TRIBUNALES MILITARES EN NINGÚN CASO Y POR NINGÚN - MOTIVO PODRÁN EXTENDER SU JURISDICCIÓN SOBRE PERSONAS QUE NO PERTE - NEZCAN AL EJÉRCITO. CUANDO EN UN DELITO O FALTA DE ORDEN MILITAR - ESTUVIESE COMPLICADO ALGÚN PAISANO, CONOCERÁ DEL CASO LA AUTORIDAD - CIVIL QUE CORRESPONDE".

NOS CONCIERNE ESNCIALMENTE LA PRIMERA DISPOSICIÓN DEL ARTÍCULO, REFERENTE A LA IGUALDAD ENTRE LAS LEYES. LA EXPEDICIÓN DE LE - YES Y DECRETOS QUE NO SEAN DE CARÁCTER GENERAL, ES DECIR, EQUITATI - VAS PARA TODOS LOS GOBERNADOS. EL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948, VIOLA ROTUNDAMENTE ESTE PRINCIPIO BÁSICO DE NUESTRO DERECHO -- CONSTITUCIONAL. CABE CUESTIONAR: ¿ CÓMO SE MANIFIESTA LA VIOLA --- CIÓN A ESTA GARANTÍA ? ES MUY EVIDENTE QUE EL CONGELAMIENTO DE - LAS RENTAS AFECTA DIRECTAMENTE AL PROPIETARIO DEL INMUEBLE ARRENDADO, MINÁNDOLE SU CAPACIDAD LEGAL DE EXIGIR EL DERECHO QUE LE CORRESPONDE EN CASO DE CONFLICTO.

EL DECRETO QUE ESTAMOS ESTUDIANDO REPRESENTA POR ENDE UNA ARBITRARIEDAD AL MARCODE LAS GARANTÍAS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE.

ADEMÁS DE LA VIOLACIÓN DEL DECRETO A LA GARANTÍA CONSAGRADA EN EL ARTÍCULO No. 13, ENCONTRAMOS QUE EL ARTÍCULO No. 14 MENCIONA TEXTUALMENTE QUE:

" A NINGUNA LEY SE LE DARÁ EFECTO RETROACTIVO EN PERJUICIO DE PERSONA ALGUNA.

NADIE PRODRÁ SER PRIVADO DE LA VIDA, DE LA LIBERTAD O DE SUS -- PROPIEDADES, POSESIONES Y DERECHOS, SINO MEDIANTE JUICIO SEGUIDO -- ANTE LOS TRIBUNALES PREVIAMENTE ESTABLECIDOS, EN EL QUE SE CUMPLAN LAS FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO Y CONFORME A LAS LEYES EXPEDIDAS CON ANTERIORIDAD AL HECHO' ... "

ESTE FRAGMENTO DEL ARTÍCULO No. 14 CONSTITUCIONAL CONSAGRA FUNDAMENTALMENTE DOS GARANTÍAS QUE ANALIZAREMOS A CONTINUACIÓN:

EN PRIMER TÉRMINO, ENCONTRAMOS LA GARANTÍA DE LA " **NO RETROACTIVIDAD** " DE LAS LEYES EN PERJUICIO DE UN PARTICULAR. ENCONTRAMOS ENSEGUIDA ASENTADA LA GARANTÍA DE LA **PREVIA AUDIENCIA**.

LA PRIMERA DE ÉSTAS:

" SUPONE LA EXISTENCIA DE UN DERECHO O DERECHOS PREVIAMENTE ADQUIRIDOS, Y, POR LO MISMO, INTOCABLES DESDE EL MOMENTO EN QUE SU -- ADQUISICIÓN SE CIMENTÓ, SE VIGORIZÓ Y SE CONFIRMÓ, EN VIRTUD DE UNA LEY VIGENTE EN EL TIEMPO EN QUE SE EFECTUÓ EL ACTO QUE LA GENERÓ".
(30)

LA IRRETROACTIVIDAD DE LAS LEYES CONSISTE EN EL CARÁCTER IRREVOCABLE DE DERECHOS ADQUIRIDOS A PRIORI, ESTOS DERECHOS SON INVIOLABLES Y NO PERECEDEROS.

LA VIOLACIÓN AL PRINCIPIO CONSTITUCIONAL DE NO RETROACTIVIDAD HA TENIDO CONSECUENCIAS EXTREMADAMENTE NEGATIVAS QUE NO SÓLO ATAÑEN AL ÁMBITO JURÍDICO, SINO QUE TRASCIENDEN AL ASPECTO ECONÓMICO EN GENERAL DE LA NACIÓN, AL PONER EN EVIDENTE PUGNA LOS INTERÉSES DE AMBAS PARTES PARTICIPANTES DEL ACTO JURÍDICO, ES DECIR, LOS PROPIETARIOS Y -- LOS INQUILINOS SE ENCUENTRAN EN COSTANTE CONTROVERSIA, Y ESTO AFECTA EL ASPECTO SOCIAL DEL PAÍS, EN RAZÓN DIRECTA DE LA IMPOSIBILIDAD DE RELACIONES CONTRACTUALES ARMÓNICAS.

LA GARANTÍA DE PREVIA AUDIENCIA SE ENCUENTRA VINCULADA DIRECTAMENTE AL PROCEDIMIENTO ANTE LAS AUTORIDADES JUDICIALES, LAS GARANTÍAS DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL SON, SEGÚN COUTURÉ, LAS SIGUIENTES:

- " A) LAS DEL DEBIDO PROCESO
- B) LA DE SU DÍA ANTE EL TRIBUNAL
- C) LA GARANTÍA DE PETICIÓN
- D) LA DE AFIRMACIÓN
- E) LA GARANTÍA DE PRUEBA
- F) LA RELATIVA AL PRINCIPIO DE IGUALDAD ANTE LAS PARTES EN EL PROCESO ". (31)

BASÁNDONOS EN EL CRITERIO DE COUTURÉ, ENCONTRAMOS QUE ES VIOLADA ESENCIALMENTE LA GARANTÍA DE IGUALDAD DE LAS PARTES EN EL PROCESO, YA QUE EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE SE VE CASI IMPOSIBILITADO DE EJERCER EL DERECHO QUE CONSTITUCIONALMENTE LE CORRESPONDE.

EL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948, HACE OSCURO EL DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO, DEBIDO A QUE CUALESQUIER PRUEBA PRESENTADA EN CONTRARIO A LOS INTERESES DEL INQUILINO ES IMPROCEDENTE, ES -- DECIR, LA NULIFICA.

" LA GARANTÍA DE MOTIVAR LO PEDIDO CONSISTE EN EL DERECHO DE -- LAS PARTES DE FUNDAR EN HECHOS Y DERECHOS SUS PETICIONES, SE VIOLA LA GARANTÍA SI SE PRIVA PRÁCTICAMENTE A LAS PARTES DE LA POSIBILIDAD DE CONVENCER AL JUEZ DE LA JUSTICIA DE SU CAUSA.

(31) COUTURÉ, CITADO POR PALIARES EDUARDO, DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL, PP. 301 - 302

LA GARANTÍA DE LA PRUEBA CONSISTE EN DAR A LOS LITIGANTES LA OPORTUNIDAD DE OFRECER LOS MEDIOS PROBATORIOS NECESARIOS PARA FUNDAR SU DERECHO ...". (32)

EL PÁRRAFO ANTERIOR DENUNCIA LA VIOLACIÓN A OTRA DE LAS GARANTÍAS DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL SEÑALADAS POR COUTURÉ.

NO OBSTANTE, DE LAS MÚLTIPLES ANTICONSTITUCIONALIDADES DEL DECRETO SEÑALADAS CON ANTELACIÓN, ENCONTRAMOS QUE TAMBIÉN EL ARTÍCULO No. 16 CONSTITUCIONAL SE VE TRANSGREDIDO POR LA SERIE DE DISPOSICIONES DEL DECRETO:

Artículo No. 16. NADIE PUEDE SER MOLESTADO EN SU PERSONA, FAMILIA, DOMICILIO, PAPELES O POSESIONES, SINO EN VIRTUD DE MANDAMIENTO ESCRITO DE LA AUTORIDAD COMPETENTE, QUE FUNDE Y MOTIVE LA CAUSA LEGAL DEL PROCEDIMIENTO.

ESTE FRAGMENTO DEL ARTÍCULO No. 16 SE REFIERE AL RESPETO QUE DEBE TENER CADA UNO DE LOS PODERES EN FUNCIÓN A LA AUTONOMÍA DE LOS OTROS. DIVERSOS ESTADISTAS, COMO EMILIO O. RABASA Y JORGE CARPIZO, HAN SOSTENIDO QUE ESTE ARTÍCULO ES EL FUNDAMENTO PRINCIPAL DE LA PROTECCIÓN DE LOS INTERESES DE LOS PARTICULARES ANTE LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES; EL CONTENIDO DE ESTA DISPOSICIÓN SIRVE DE BASE AL CONTROL DE LA IGUALDAD E IMPARCIALIDAD DE NUESTRAS NORMAS JURÍDICAS.

" IMPLÍCITA E ÍNTIMAMENTE LIGADA CON ESTA GARANTÍA SE ENCUENTRA LA GARANTÍA DE LA FIRMEZA Y SEGURIDAD DE LA COSA JUZGADA, DE LA INALTERABILIDAD DE LAS SENTENCIAS UNA VEZ QUE HAN CAUSADO EJECUTORIA, NO SOLAMENTE POR PARTE DE LOS ÓRGANOS JUDICIALES, LEGALMENTE COMPETENTES PARA LLEVAR ADELANTE UN PROCEDIMIENTO DE ESA ÍNDOLE POR VICIADO QUE FUESE, SINO LÓGICAMENTE Y DE FORMA PATENTE, POR PARTE DE UN PODER, LLÁMESE EJECUTIVO, LLÁMESE LEGISLATIVO, CONSTITUCIONALMENTE IMPEDIDOS PARA LLEVAR A CABO INTROMISIONES ARBITRARIAS EN ESFERAS QUE NO LES ATAÑEN ". (33)

(32) IBID., p. 303

(33) VILLALBA CASTILLO, JESÚS OP. CIT., p. 12

HEMOS ANALIZADO EN ESTE PUNTO BREVEMENTE LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES TRANSGREDIDAS POR EL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948; HA REMOS UN BREVE COMENTARIO AL RESPECTO:

PENSAMOS QUE LAS LAGUNAS EXISTENTES EN NUESTRAS DISPOSICIONES JURÍDICAS SE DEBEN ESENCIALMENTE A DOS CAUSAS:

- A) EL DESCUIDO DEL LEGISLADOR EN CUANTO A LAS CONSECUENCIAS PRECEDENTES A UNA DISPOSICIÓN, YA QUE EL EMITIR NORMAS JURÍDICAS EN CUALQUIER RAMA DE NUESTRO DERECHO POSITIVO, REQUIERE DE UN DETALLADO Y MINUCIOSO ESTUDIO DE LAS CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS IMPERANTES, ES DECIR, DEL ESTUDIO DEL MOMENTO HISTÓRICO DE LA EMISIÓN DE LA NORMA.
- B) LA INTERVENCIÓN DE FUNCIONES ENTRE LOS PODERES Y CONSECUENTE AFECTACIÓN DE LOS INTERESES DE DETERMINADOS SECTORES DE LA POBLACIÓN.

LA PRIMERA DE LAS CAUSAS CITADAS SE ENCUENTRA ESTRECHAMENTE VINCULADA A LA TRANSGRESIÓN DE LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES PROVOCADA POR EL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948, DEBIDO A QUE EL ESTABLECIMIENTO DE LA SERIE DE NORMAS JURÍDICAS DEL DECRETO, NO RESPONDE ACTUALMENTE A LAS NECESIDADES DE LA POBLACIÓN, DADAS LAS CONFUSIONES EN CUANTO A INTERPRETACIÓN QUE DEL MISMO SE PRESENTAN EN LOS JUICIOS DE ARRENDAMIENTO, CONCLUYENDO ÉSTOS, EN SU MAYORÍA, EN CONTRA DE LOS INTERESES DEL PROPIETARIO; POR ENDE, NO PODEMOS HABLAR DE EQUIDAD Y RESPETO A LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES. NI EN EL MOMENTO HISTÓRICO DE LA EMISIÓN DEL DECRETO, SE AJUSTABAN SUS DISPOSICIONES A LAS NECESIDADES CIRCUNDANTES, HA QUEDADO VISTO QUE EN LA ACTUALIDAD, LAS NORMAS DEL DECRETO HAN SIDO OBJETO DE CONTROVERSIA Y TIENEN ACCIÓN DIRECTA SOBRE LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS PROPIETARIOS.

LA SEGUNDA DE LAS CAUSAS EXPUESTAS SE RELACIONAN CON NUESTRO OBJETIVO DE ESTUDIO, COMO CONSECUENCIA DE LA PRIMERA; CON ANTELACIÓN HEMOS ANALIZADO LA VIOLACIÓN A LA GARANTÍA DE LA AUTONOMÍA DE LOS -

ÓRGANOS JURISDICCIONALES DE LOS PODERES; EN CASOS EXCEPCIONALES SE SUSPENDEN LAS GARANTÍAS, PERO CUANDO LA CAUSAL DE SUSPENSIÓN HA DESAPARECIDO Y PERSISTE LA VIGENCIA DE LA LEY O DECRETO QUE RESPONDIÓ A LA NECESIDAD DE SUSPENDER LAS GARANTÍAS, SE INCURRE OBVIAMENTE EN UNA ANTICONSTITUCIONALIDAD. LAS FACULTADES EXTRAORDINARIAS, TAL Y COMO HEMOS SEÑALADO EN EL CAPÍTULO ANTERIOR, LAS LEYES DE EMERGEN-- CIA SE ENCUENTRAN SUPEDITADAS A LAS CIRCUNSTANCIAS ESTIPULADAS EN EL ARTÍCULO 29 CONSTITUCIONAL Y BAJO NINGUNA SITUACIÓN DEBEN SUSPEN-- DERSE LAS GARANTÍAS FUERA DE LO ESTABLECIDO EN DICHO ARTÍCULO DE NUESTRA CARTA MAGNA.

POR OTRA PARTE, EL ARTÍCULO 73 CONSTITUCIONAL, EN NINGUNA DE SUS FRACCIONES OTORGA AL CONGRESO DE LA UNIÓN LA FACULTAD DE RATIFI-- CAR O PRORROGAR LA VIGENCIA DE LEYES Y DECRETOS EXPEDIDOS POR EL EJECUTIVO EN ESTADOS DE EMERGENCIA.

CON EL ANTERIOR ANÁLISIS DEL DECRETO EN RELACIÓN A LAS GARANTÍAS INDIVIDUA-- LES, ENCONTRAMOS UN MARCO APROPIADO PARA EL ESTUDIO DE LOS ANTECEDENTES QUE -- SIRVIERON A LA VEZ DE BASE PARA LA FORMULACIÓN DEL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948.

3.2 ANTECEDENTES LEGISLATIVOS DEL DECRETO EN ESTUDIO

EL PRIMER ANTECEDENTE DEL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE -- 1948 FUE PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DEL 24 DE JULIO DE 1942, MIENTRAS REGÍA LA SUSPENSIÓN DE LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES, DADA POR EL ESTADO DE GUERRA PORQUE ATRAVESABA LA NACIÓN EN AQUEL ENTONCES, QUE, COMO ES POR TODOS, SABIDO, PARTICIPÓ EN EL CONFLICTO MILITAR FRENTE A LOS PAÍSES INTEGRANTES DEL EJE BERLÍN-ROMA-TOKIO. POR PEDIMIENTO DEL C. PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA, EL CONGRESO EXPIDIÓ UN DECRETO CONGRESIONAL DE SUSPENSIÓN DE GARANTÍAS INDIVIDUALES, PUBLICADO EN DÍA 2 DE JUNIO DE 1942; EN BASE A ESTO, EL EJECUTIVO SE ENGARGÓ DE ELABORAR EL :

" DECRETO POR EL CUAL SE PREVIENE QUE NO PODRÁN SER AUMENTADAS LAS RENTAS POR OCUPACIÓN DE INMUEBLES MIENTRAS RIJA LA SUSPENCIÓN - DE GARANTÍAS INDIVIDUALES",

EL EJECUTIVO JUSTIFICÓ EL DECRETO EN DOS CONSIDERANDOS QUE HABLAN ACERCA DE LA NECESIDAD DE QUE LAS CLASES LABORANTES ATENDIERAN CORRECTAMENTE SU ESTÁNDAR DE VIDA " POR LA ELEVACIÓN CONTINUA - DE LOS ARTÍCULOS DE PRIMERA NECESIDAD " (34), ESTA ELEVACIÓN DE LOS PRECIOS ESTABA LÓGICAMENTE SUPEDITADA AL ESTADO DE GUERRA IMPERANTE.

A CONTINUACIÓN HACEMOS CITA TEXTUAL DEL CONTENIDO DEL DECRETO DEL 24 DE JULIO DE 1942, PARA POSTERIORMENTE ANALIZARLO:

ARTÍCULO 1º. DURANTE LA VIGENCIA DE ESTE DECRETO, LA RENTA - DE LAS CASAS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS Y CUARTOS ALQUILADOS O RENTADOS O CUALESQUIERA OTROS LOCALES SUSCEPTIBLES DE ARRENDAMIENTO O ALQUILER UBICADOS EN EL DISTRITO FEDERAL, NO PODRÁN SER AUMENTADOS EN - NINGÚN CASO Y POR NINGÚN MOTIVO.

ARTÍCULO 2º. EN CONTRA DE LAS DISPOSICIONES DE ESTE DECRETO, NO PODRÁ OBJETARSE DERECHO, CONTRATO O PACTO ALGUNO EN CONTRARIO.

ARTÍCULO 3º. NO SERÁ EXCEPCIÓN A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO PRIMERO, EL HECHO DE QUE UNA CASA, DEPARTAMENTO, VIVIENDA O CUARTO, SE DESOCUPE, Y VUELVA A RENTARSE, PUES EN LOS NUEVOS ARRENDAMIENTOS NO PODRÁN SEÑALARSE RENTAS SUPERIORES A LAS EXISTENTES AL ENTRAR EN VIGOR ESTE DECRETO.

ARTÍCULO 4º. EN CASO DE MEJORAS A UNA PROPIEDAD QUE JUSTIFIQUEN UN AUMENTO DE RENTAS, SE REQUERIRÁ AUTORIZACIÓN JUDICIAL PREVIA, QUE LAS JUSTIFIQUE Y QUE SE TRAMITARÁ EN VÍA SUMARIA, CON INTERVENCIÓN DEL MINISTERIO PÚBLICO, QUIEN SERÁ CONSIDERADO COMO PARTE.

(34) ARRENDAMIENTOS, (COPILACIÓN DE LEYES Y DECRETOS DE ARRENDAMIENTO), P. 47

ARTÍCULO 50. LA VIOLACIÓN DE LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN ESTE DECRETO NO OBLIGARÁ A LOS ARRENDATARIOS. A LOS PROPIETARIOS O SUBARRENDADORES QUE INFRINJAN LAS DISPOSICIONES DEL DECRETO SE LES IMPONDRÁ UNA MULTA IGUAL AL IMPORTE DEL AUMENTO DE LOS ALQUILERES O ARRENDAMIENTOS EN DOCE MESES."

EL DECRETO DEL 24 DE JULIO DE 1942, SE FORMULÓ Y PUSO EN VIGENCIA CON TODA LA INTENCIÓN POR PARTE DEL EJECUTIVO DE QUE LAS DIFÍCILES CONDICIONES ECONÓMICAS POR LAS QUE ATRAVESABA LA NACIÓN NO REPERCUTIERA EN LA CLASE TRABAJADORA, YA QUE EL IMPUESTO A LA PROPIEDAD SE ENCONTRABA EN CONSTANTE ALZA; LUEGO ENTONCES, ESTE DECRETO A NUESTRO JUICIO, NO TUVO LA MENOR INTENCIÓN DE DAÑAR A SECTOR ALGUNO DE LA POBLACIÓN. NO OBSTANTE, EL DECRETO CONGRESIONAL QUE DIO PASO A LA ELABORACIÓN DE ÉSTE ES ANTICONSTITUCIONAL EN SU ARTÍCULO 50.

" YA QUE SI EN EL ARTÍCULO 40, CIRCUNSCRIBE LA MATERIA SUSCEPTIBLE DE SER MODIFICADA MEDIANTE VÍAS DE HECHO POR EL EJECUTIVO FEDERAL, OTORGÁNDOLE FACULTADES PARA IMPONER EN LAS DISTINTAS RAMAS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, TODAS LA MODIFICACIONES QUE FUEREN INDISPENSABLES PARA LA EFICAZ DEFENSA DEL TERRITORIO NACIONAL, DE SU SOBERANÍA Y DIGNIDAD Y PARA EL MANTENIMIENTO DE NUESTRAS INSTITUCIONES FUNDAMENTALES, EN EL ARTÍCULO 50, DEL DECRETO SE LIMITA A DECIR: " ASÍ COMO PARA LEGISLAR EN LOS DISTINTOS RAMOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA ". (35)

NO OBSTANTE LA INCONSTITUCIONALIDAD DEL DECRETO CONGRESIONAL MENCIONADO, A NUESTRO JUICIO, ELLO NO AFECTA LA VALIDEZ QUE TUVO EN SU MOMENTO; LOS PROBLEMAS VINIERON CON LA CONCANTENACIÓN DE DECRETOS SUBSECUENTES QUE SÍ AFECTARON (Y SIGUEN AFECTANDO) A UNA PORCIÓN DE LA POBLACIÓN NACIONAL. A CONTINUACIÓN ANALIZAREMOS EL CONTENIDO DE LOS DECRETOS QUE SUCEDIERON AL YA REVISADO.

EN 1943, EL EJECUTIVO FORMULÓ UN NUEVO DECRETO, PUBLICADO EL 11 DE NOVIEMBRE; LO JUSTIFICA COMO REFORZADOR DE LAS MEDIDAS TOMA-

DAS EN EL DECRETO DEL 24 DE JULIO DE 1942. ASÍMISMO EL SEGUNDO, CONSIDERANDO, AFIRMABA QUE:

" ES NECESARIO ASEGURAR A LOS INQUILINOS LA DURACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN CURSO POR TODO EL TIEMPO QUE SUBSISTA EL ESTADO DE GUERRA EN QUE SE ENCUENTRA LA REPÚBLICA" . (36)

EL CITADO DECRETO SE ENCUENTRA A TENOR DE LOS SIGUIENTES --
ARTÍCULOS:

Artículo 1o. SE PRORROGAN EN EL DISTRITO FEDERAL EN BENEFICIO DE LOS INQUILINOS, POR TODO EL TIEMPO EN QUE DURE EL ESTADO DE GUERRA EN QUE SE ENCUENTRA LA REPÚBLICA, LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE CASAS HABITACIÓN QUE SE ENCUENTREN EN VIGOR, YA SE TRATE DE LOS CELEBRADOS A PLAZO FIJO O POR TIEMPO INDETERMINADO.

Artículo 2o. EL PRECIO DE LOS ARRENDAMIENTOS SEÑALADO EN LOS CONTRATOS CUYA DURACIÓN SE PRORROGA EN EL ARTÍCULO ANTERIOR, NO PODRÁ SER ELEVADO NI DIRECTA NI INDIRECTAMENTE. CUALQUIER ESTIPULACIÓN O PACTO EN CONTRARIO SERÁ NULO DE PLENO DERECHO Y NO PRODUCIRÁ ACCIÓN EN JUICIO.

Artículo 3o. EL ARRENDADOR QUE CON LA FINALIDAD DE OBLIGAR AL INQUILINO A DESOCUPAR EL LOCAL ARRENDADO LO HOSTILIZARE O MOLESTARE EN CUALQUIER FORMA O DEJARA DE HACER LAS REPARACIONES NECESARIAS, ADEMÁS DE LA RESPONSABILIDAD EN QUE INCURRIERE CONFORME A LA LEGISLACIÓN ORDINARIA, SERÁ SANCIONADO EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 5o.

Artículo 4o. SE SUSPENDE LA VIGENCIA DE LOS ARTÍCULOS Nos. 2483, FRACCIÓN I, PRIMERA PARTE: 2484, 2478 Y 2479 DEL CÓDIGO CIVIL

LA CAUSA DE DETERMINACIÓN SEÑALADA EN LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO No. 2483 DEL CÓDIGO CIVIL ESTARÁ SUBORDINADA A LA CONDICIÓN DE QUE EL ARRENDATARIO RATIFIQUE PERSONALMENTE SU CONSENTIMIENTO ANTE

LA DIRECCIÓN DE GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL. LA RESCISIÓN POR FALTA DE PAGO PUNTUAL NO TENDRÁ LUGAR SI EL INQUILINO COMPROBARE HABER HECHO EL PAGO DE LA RENTA DENTRO DE LOS DIEZ - DÍAS SIGUIENTES AL SEÑALADO PARA ESE EFECTO EN EL CONTRATO.

SI EL PROPIETARIO SE REHUSA A RECIBIR EL PAGO DE LA RENTA, EL INQUILINO NO INCURRIRÁ EN MORA, SIN NECESIDAD DE PROMOVER JUDICIALMENTE EL OFRECIMIENTO DE PAGO Y LA CONSIGNACIÓN DE LA RENTA, PUES BASTARÁ QUE EL SER DEMANDADO EXHIBA LAS PENSIONES ADEUDADAS DENTRO DEL PLAZO QUE FIJA EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, PARA QUE SE CONSIDERE PURGADA ESA CAUSA DE RESCISIÓN Y SE DÉ POR TERMINADO EL JUICIO.

ARTÍCULO 5o. LAS INFRACCIONES POR PARTE DE LOS ARRENDADORES A LAS DISPOSICIONES DEL PRESENTE DECRETO, SE SANCIONARÁN CON MULTA DE \$ 100.- A \$ 1.000.-.

ARTÍCULO 6o. LAS DISPOSICIONES DEL PRESENTE DECRETO SÓLO SERÁN APLICABLES A LAS CASAS, LOCALES, VIVIENDAS O DEPARTAMENTOS DESTINADOS PARA HABITACIÓN DE LOS INQUILINOS Y DE SUS FAMILIARES.

COMPRENDIENDO NUEVAMENTE QUE EL PAÍS SE ENCONTRABA PARTICIPANDO EN LA CONFLAGRACIÓN MUNDIAL Y POR TANTO, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO . 29 CONSTITUCIONAL, EN ESTADO DE EMERGENCIA, ENCONTRAMOS NUEVAMENTE QUE EL DECRETO DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 1943, ESTABA BIEN FUNDAMENTADO Y ACORDE A LAS NECESIDADES JURÍDICAS DEL MOMENTO HISTÓRICO QUE SE ENCONTRABA VIVIENDO NUESTRO PAÍS.

CONCRETIZANDO, NO PUEDE ATRIBUIRSE HASTA ESTE MOMENTO (EXCEPTUANDO EL DECRETO CONGRESIONAL QUE HEMOS MENCIONADO), INCONSTITUCIONALIDAD ALGUNA EN EL DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LO ESTIPULADO EN EL DECRETO DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 1943, QUE ADEMÁS, EN UNO DE SUS ARTÍCULOS TRANSITORIOS HACÍA MENCIÓN A QUE TODO JUICIO DE ARRENDAMIENTO, DESARROLLÁNDOSE EN EL MOMENTO DE ESTABLECIMIENTO DEL DECRETO, SE PRORROGABA HASTA QUE TERMINARA EL ESTADO DE EMERGENCIA,

EL ARTÍCULO 3o. TRANSITORIO DEL MISMO DECRETO, REVISTE UNA ESPECIAL IMPORTANCIA, POR LO CUAL HACEMOS CITA TEXTUAL DEL MISMO:

" ARTÍCULO 3o. LOS TÉRMINOS QUE ESTUVIEREN CORRIENDO DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO NO. 2478 DEL CÓDIGO CIVIL PARA DAR POR TERMINADO UN ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO, SE SUSPENDERÁN Y NO SURTIRÁN EFECTO LOS AVISOS DADOS POR ARRENDADORES A LOS INQUILINOS, - NOTIFICÁNDOLES SU VOLUNTAD DE DAR POR TERMINADO EL ARRENDAMIENTO".

EL ARTÍCULO NO. 2478 DEL CÓDIGO CIVIL ESTABLECE QUE:

" TODOS LOS ARRENDAMIENTOS SEAN DE PREDIOS RÚSTICOS O URBANOS, NO SE HAYAN CELEBRADO POR TIEMPO EXPRESAMENTE DETERMINADO, CONCLUIRÁN A VOLUNTAD DE CUALQUIERA DE LAS PARTES CONTRATANTES, PREVIO AVISO DE LA OTRA PARTE, DANDO EN FORMA INDUBITABLE CON DOS MESES DE ANTICIPACIÓN SI EL PREDIO ES URBANO Y CON UN AÑO SI EL RÚSTICO".

ES IMPORTANTE HACER EL SEÑALAMIENTO DEL ARTÍCULO ANTERIOR DE NUESTRA LEGISLACIÓN CIVIL, YA QUE POSTERIORMENTE OBSERBAREMOS COMO ESTA DISPOSICIÓN SE VE AFECTADA EN LA PRAXIS CON EL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948.

EL DECRETO DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 1943 SE VE ADICIONADO POR OTRO DECRETO: EL PUBLICADO EL 20 DE ENERO DE 1945, QUE SE JUSTIFICA CON EL HECHO DE QUE EL MISMO ESTADO DE EMERGENCIA QUE SE DESARROLLABA EN EL PAÍS, PROVOCABA UNA DESMEDIDA ALZA DE LOS PRECIOS DE LAS MERCANCÍAS Y SERVICIOS ADQUIRIDOS POR EL PUEBLO, DEBIDO A QUE LOS COMERCIANTES VEÍAN INCREMENTADOS SUS COSTOS DE PRODUCCIÓN Y VENTA DEBIDO A QUE LA CONGELACIÓN DE RENTAS ÚNICAMENTE ATAÑÍA EN LOS DECRETOS ANTERIORES A CASAS HABITACIÓN. FUE, POR LO TANTO, EL DECRETO DEL 20 DE ENERO DE 1945, UN MEDIO DE PROTECCIÓN AL COMERCIANTE -O AL MENOS, ASÍ FUE JUSTIFICADO POR EL EJECUTIVO- Y CONSTABA DEL SIGUIENTE ARTICULADO:

Artículo 1o. SE ADICIONA AL DECRETO DEL 24 DE SEPTIEMBRE DE

1943 EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

POR TODO EL TIEMPO QUE DURE EL ESTADO DE GUERRA EN QUE SE ENCUENTRE LA REPÚBLICA SE PRORROGAN EN EL DISTRITO FEDERAL, EN BENEFICIO DE LOS INQUILINOS, LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE TODA CLASE DE LOCALES (DEPARTAMENTOS, ACCESORÍAS, VIVIENDAS, ETC.), EN QUE, DE HECHO Y SEAN CUALES FUEREN LAS ESTIPULACIONES QUE RESPECTO AL USO DE DICHS LOCALES CONTENGAN LOS RESPECTIVOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, SE ENCUENTREN INSTALADOS CUALESQUIERA DE LOS SIGUIENTES GIROS COMERCIALES: MISCELÁNEAS, ESTANQUILLOS, RECAUDERÍAS, TORTILLERÍAS, HUEVERÍAS, FRUTERÍAS, MOLINOS DE NIXTAMAL, CREMERÍAS, CARBONERÍAS Y EXPENDIOS DE PAN.

Artículo 2o. QUEDAN SUBSISTENTES TODAS Y CADA UNA DE LAS DISPOSICIONES DE LOS DECRETOS DEL 10 DE JULIO DE 1942 Y 24 DE SEPTIEMBRE DE 1943, LOS CUALES, POR LO TANTO, SERÁN APLICABLES A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO A QUE SE REFIERE EL PRESENTE DECRETO, Y LAS INFRACCIONES A LOS PRECEPTOS DEL MISMO",

AL COMENTAR ESTE DECRETO, CABE AGREGAR QUE DESDE ESTE MOMENTO HAN QUEDADO UN TANTO RELEGADOS LOS INTERESES DEL ARRENDADOR, YA QUE, SI BIEN SE PROTEGEN CON TODOS ESTOS DECRETOS LAS CONDICIONES DE VIDA DEL ARRENDATARIO, EN NINGÚN MOMENTO SE PREVEEN LOS GASTOS DEL ARRENDADOR QUE ARRIENDA TAN SÓLO UNA O DOS FINCAS, GASTOS TALES COMO LA RECAUDACIÓN FISCAL O EL MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE CUANDO ÉSTE SE ENCUENTRA INCLUIDO EN ALGUNA DE LAS CLÁUSULAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. ASÍ PUES, LOS DECRETOS FORMULADOS SOBRE ARRENDAMIENTO NO CONTEMPLAN LAS CONDICIONES DE VIDA DEL PROPIETARIO DE UNA O POCAS FINCAS, TOMANDO EN CUENTA QUE NO NECESARIAMENTE POR SER PROPIETARIO ARRENDADOR, SU NIVEL DE VIDA ES DESAHOGADO Y NO SE VIO AFECTADO POR EL ESTADO DE GUERRA POR EL QUE ATRAVIESA LA REPÚBLICA.

RECÉN CONCLUIDA LA SEGUNDA CONFLAGRACIÓN MUNDIAL, SE RESTABLECE EL ORDEN CONSTITUCIONAL EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 1o. DEL

DECRETO DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 1945, DE ESTE DECRETO NOS INTERESAN ESENCIALMENTE LOS ARTÍCULOS 10, Y 70, QUE ESTIPULAN LO SIGUIENTE:

Artículo 10. A PARTIR DEL DÍA 10, DE OCTUBRE SE LEVANTA LA - SUSPENSIÓN DE GARANTÍAS DECRETADA EL 10, DE JUNIO DE 1942 Y SE RE- STABLECE POR LO TANTO, EL ORDEN CONSTITUCIONAL EN TODA SU PLENITUD.

Artículo 70.- LAS LEYES Y DISPOSICIONES RELATIVAS A ARRENDA- MIENTOS DE FECHAS 10 DE JULIO DE 1942, 24 DE SEPTIEMBRE DE 1943 Y 5 DE ENERO DE 1945, QUE PREVIENEN LA CONGELACIÓN DE RENTAS, LA CONTI- NUIDAD DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO PARA LAS CASAS HABITACIÓN Y LA AMPLIACIÓN DE ESTE ÚLTIMO A ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO EN - PEQUEÑO, RESPECTIVAMENTE QUEDARÁN VIGENTES HASTA ENTRE TANTO SEAN DEROGADAS POR UNA LEY POSTERIOR.

NO FUÉ DE ESPERARSE LA SORPRESA Y EL DESCONTENTO DE LOS PRO- PIETARIOS DE VIVIENDAS Y LOCALES DE PEQUEÑOS COMERCIOS ANTE ESTA INTEMPESTIVA DISPOSICIÓN, EN LA CUAL SE HACE CASO OMISO DE LOS PRE- CEPTOS CONSTITUCIONALES EN QUE SE DISPONE QUE LAS LEYES DE EMERGEN- CIA Y LAS FACULTADES EXTRAORDINARIAS DEL PODER EJECUTIVO, SOLO PUE- DEN PRACTICARSE EN EL DADO CASO DE GUERRA, CATÁSTROFES, ETC.

ASÍ PUES, CON EL ARTÍCULO 70, DE ESTE DECRETO SE PASA POR AL- TO TODO RESPETO AL RETIRO DE LAS LEYES EMERGENTES, UNA VEZ DESAPA- RECIDO EL ESTADO DE EMERGENCIA,

" SI BIEN, EN LA LETRA LAS INSTITUCIONES NACIONALES VOLVÍAN A ENCAUZARSE POR LOS LÍMITES CONSTITUCIONALES, HECHOS A UN LADO POR LAS NECESIDADES EMERGENTES, EN LA REALIDAD, EL ORDEN CONSTITUCIONAL NO SE RESTAURÓ EN TODA SU PLENITUD, PUESTO QUE SE CONSERVA LA VI- GENCIA DE DISPOSICIONES QUE, NO OBSTANTE LA NOBLEZA DE MIRAS Y LAS FINALIDADES QUE SE PERSIGUIAN, LO CIERTO ERA QUE TALES ORDENAMIENTOS NO TENÍAN OTRO FUNDAMENTO LEGAL QUE EL ESTADO DE EMERGENCIA Y SUSPENSIÓN DE GARANTÍAS, AL CALOR DE LOS CUALES HABÍAN SURGIDO". (37)

CONCLUIMOS EL COMENTARIO A ESTE DECRETO, MENCIONANDO QUE LA SUSPENSIÓN DE GARANTÍAS NO DEBE SER INDEFINIDA, POR TANTO, RESULTA VERDADERAMENTE ABERRANTE QUE SE HAYA HECHO LA EXCLUSIÓN DEL LEVANTAMIENTO DE LA SUSPENSIÓN EN LOS DECRETOS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO. LÓGICAMENTE SON VIOLADAS DIVERSAS GARANTÍAS, SIENDO EN ESTE MOMENTO LA DE MAYOR RELEVANCIA LA DE SEGURIDAD Y EQUIDAD JURÍDICA DE LAS LEYES.

ASIMISMO, CABE HACER UN IMPORTANTE SEÑALAMIENTO QUE REAFIRMA CLARAMENTE LA ARBITRARIEDAD COMETIDA. LOS JUICIOS QUE SE LLEVABAN EN LOS TRIBUNALES DE ARRENDAMIENTO ANTES DE LOS DECRETOS PROMULGADOS DURANTE LA GUERRA, SE HABÍAN POSTERGADO INDEFINIDA E IRREMEDIABLEMENTE

LA ARBITRARIEDAD DEL DECRETO ANTERIOR DE 1945, SE VIO RATIFICADA CON LA EXPEDICIÓN DE UN NUEVO DECRETO: EL DEL 28 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO, EN CUYO ARTÍCULO 7º. SE REPRODUCE TEXTUALMENTE EL MISMO DEL ANTERIOR DECRETO. ES DIFÍCIL DETERMINAR POR QUE SE SOSTIENE ESTE ARBITRARIO DECRETO EN CUANTO A ARRENDAMIENTO SE REFIERE, YA QUE A TODAS LUCES (Y ESTO FUE LO QUE INICIO LA RENCILLA DE INTERESES) SE PERCIBÍA QUE AQUEL PRECEPTO AFECTABA DIRECTA Y ENORMEMENTE LAS GARANTÍAS JURÍDICAS DE LOS ARRENDADORES.

VINO POSTERIORMENTE OTRO DECRETO, FECHADO CON 11 DE FEBRERO DE 1946, QUE DELIMITA EN SU ARTÍCULO 1º. LAS FINCAS AGRAVIADAS POR LA PRÓRROGA DE PLAZOS DE ARRENDAMIENTO, A SABER:

- A) CASAS O LOCALES DESTINADOS A LA HABITACIÓN DEL INQUILINO O A SUS FAMILIARES.
- B) LOS OCUPADOS POR TRABAJADORES A DOMICILIO.
- C) TALLERES FAMILIARES.

QUEDANDO EXCENTAS DE ESTA DISPOSICIÓN LAS CASAS O LOCALES CUYA RENTA EXCEDIERA LOS TRESCIENTOS PESOS MENSUALES.

EL MISMO DECRETO ESTABLECE EN SU ARTÍCULO 20, QUE EN CASO DE QUE LA CASA O LOCAL NECESITARA REPARACIONES O MEJORÍAS QUE AMERITA SEN AUMENTAR EL MONTO DE LA RENTA, SE REQUERIRÍA DE PEDIMENTO Y AUTORIZACIÓN DEL PODER JUDICIAL PARA POSTERIORMENTE RECURRIR A LA VÍA SUMARIA CON EL MINISTERIO PÚBLICO COMO PARTE. EL MONTO DE LAS MULTAS EN TÉRMINOS DE ESTE MISMO DECRETO SERÍA " IGUAL AL IMPORTE DEL AUMENTO DE LOS ALQUILERES O ARRENDAMIENTOS CALCULADOS EN EL PERIODO DE UN AÑO".

EL ÚLTIMO DECRETO EMITIDO ANTES DEL QUE ES OBJETO PRINCIPAL DEL PRESENTE ESTUDIO, ES EL DEL 20 DE DICIEMBRE DE 1947, DEL CUAL HEREMOS REPRODUCCIÓN TEXTUAL DE LOS ARTÍCULOS NO REPETITIVOS EN EL DE 1946.

Artículo 20. EL ARRENDATARIO NO PUEDE SUBARRENTAR LA CASA ARRENDADA EN TODO O EN PARTE, NI CEDER SUS DERECHOS SIN CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR; SI LO HICIERE, QUEDARÁ RESCINDIDO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PLENO DERECHO.

Artículo 30. SE CREA UNA COMISIÓN INTEGRADA POR TRES PERSONAS QUE DESIGNARÁ EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, PARA QUE ESTUDIE EL AUMENTO DE RENTA EN CASO DE MEJORAS A UNA PROPIEDAD O EN AQUELLOS CASOS EN QUE SE JUSTIFIQUEN PLENAMENTE, -- TOMANDO TAMBIÉN EN CUENTA LA CAPACIDAD ECONÓMICA DE LOS INQUILINOS.

DICHA COMISIÓN EMPEZARÁ A FUNCIONAR QUINCE DÍAS DESPUÉS DE QUE ENTRE EN VIGOR EL PRESENTE DECRETO, Y TENDRÁ FACULTAD PARA AUTORIZAR Y JUSTIFICAR EL AUMENTO DE RENTAS CUANDO ESTÉ DEBIDAMENTE JUSTIFICADO.

Artículo 40. LAS CASAS O LOCALES A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 10, EN CASO DE NUEVOS ARRENDAMIENTOS POR DESOCUPACIÓN, DEBERÁN ARRENDARSE AL MISMO PRECIO QUE EL ESTIPULADO EN EL ÚLTIMO CONTRATO, SALVO LOS CASOS DE AUTORIZACIÓN DE AUMENTO CONCEDIDO POR LA COMISIÓN A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO ANTERIOR.

ARTÍCULO 60. LAS DISPOSICIONES DEL PRESENTE DECRETO SON DE ORDEN PÚBLICO, Y POR LO MISMO, NO PUEDE SER RENUMERADAS EN PERJUICIO DE LOS INQUILINOS. CUALQUIER ESTIPULACIÓN QUE SE HAGA EN OPOSICIÓN A ESTE DECRETO NO PRODUCIRÁ NINGÚN EFECTO LEGAL.

ESTE DECRETO DEROGÓ EL DEL 11 DE FEBRERO DE 1946. CABE COMENTAR AL ARTÍCULO N.º, 49 DE ESTE DECRETO (EL DE 1947), QUE A NUESTRO JUICIO HUBIESE RESULTADO JUSTO EL QUE EL ARRENDADOR PUDIESE AUMENTAR EL MONTO DE LAS RENTAS EN EL MOMENTO EN QUE OCUPASE EL INMUEBLE UN NUEVO ARRENDATARIO.

LA INSTITUCIÓN JURÍDICA DE LA CONGELACIÓN DE RENTAS ES, SIN DUDA, RESULTADO DE UNA SERIE DE ERRORES Y LA IMPLANTACIÓN DE DISPOSICIONES EN CONTRA DE LAS GARANTÍAS QUE CONSAGRA NUESTRA CARTA MAGNA.

3.3 EL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948 Y SU CONSTITUCIONALIDAD

EL OBJETIVO PRIMORDIAL DEL PRESENTE ESTUDIO ES, COMO SE HA PODIDO OBSERVAR, SEÑALAR QUE EL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948:

- AFECTA LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES.
- ES FALTO DE EQUIDAD PARA AMBAS PARTES FIRMANTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.
- JURÍDICAMENTE TIENE EFECTO RETROACTIVO, EN ALGUNOS CASOS
- AFECTA DIRECTAMENTE LOS INTERESES DE LOS ARRENDATARIOS.
- ES INCONSTITUCIONAL.

- SOCIALMENTE PROPICIA QUERELLAS ENTRE PARTICULARES Y POR LO -
TANTO DESBALANCEA LAS RELACIONES INTERPERSONALES.

POR ESTAS CAUSAS, CONSIDERAMOS QUE LA VIGENCIA DE ESTE DECRETO QUE CONGELA LAS RENTAS Y PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, - ES UNA LAGUNA EN NUESTRA LEGISLACIÓN CIVIL, ASÍ COMO UNA SEVERA CON TRADICCIÓN A NUESTROS PRECEPTOS CONSTITUCIONALES.

A CONTINUACIÓN HAREMOS CITA TEXTUAL DEL DECRETO, A FIN DE REALI ZAR UN ANÁLISIS DETALLADO Y REFIRMAR ASÍ LA PRIMERA DE INCONSTITUCI O NALIDAD DE ESTAS NORMAS :

Artículo 1o. SE PRORROGA POR MINISTERIO DE LEY, SIN ALTERA CIÓN DE NINGUNA DE SUS CLÁUSULAS, SALVO LO QUE DISPONE EL ARTÍCULO SIGUIENTE, LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASA O LOCALES QUE ENSEGUIDA SE MENCIONAN:

- A) LOS DESTINADOS EXCLUSIVAMENTE A HABITACIÓN QUE OCUPEN EL IN--
QUILINO Y LOS MIEMBROS DE LA FAMILIA QUE VIVEN CON ÉL;
- B) LOS OCUPADOS POR TRABAJADORES A DOMICILIO;
- C) LOS OCUPADOS POR TALLERES; Y
- D) LOS DESTINADOS A COMERCIO O INDUSTRIA.

Artículo 2o. NO QUEDAN COMPRENDIDOS EN LA PRÓRROGA QUE ESTA BLECE EL ARTÍCULO ANTERIOR, LOS CONTRATOS QUE SE REFIERAN:

I. A CASAS DESTINADAS PARA HABITACIÓN, CUANDO LAS RENTAS EN VIGOR, EN LA FECHA DEL PRESENTE DECRETO, SEAN MAYORES DE TRESCIENTOS PESOS.

II. A LAS CASAS O LOCALES QUE EL ARRENDADOR NECESITE HABITAR U OCUPAR PARA ESTABLECER EN ELLOS UNA INDUSTRIA O COMERCIO DE SU - PROPIEDAD, PREVIA JUSTIFICACIÓN ANTE LOS TRIBUNALES, DE ESTE REQUI- SITO.

(ADICIONADO POR DECRETO DE 30 DE NOVIEMBRE DE 1951, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DEL 15 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO);

III. A LAS CASAS O LOCALES DESTINADOS A CANTINAS, A PULQUERÍAS, A CABARETS, A CENTROS DE VICIOS A EXPLOTACIÓN DE JUEGOS PERMITIDOS POR LA LEY A SALONES DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS, COMO TEATROS, CINEMATÓGRAFOS Y CIRCOS.

Artículo 3o. LAS RENTAS ESTIPULADAS EN LOS CONTRATOS DE -- ARRENDAMIENTO QUE SE PRORROGAN POR LA PRESENTE LEY, Y QUE NO HAYAN SIDO AUMENTADAS DESDE EL 24 DE JULIO DE 1942, PODRÁN SERLO EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

- A) DE MÁS DE CIEN A DOSCIENTOS PESOS, HASTA EN UN 10%.
- B) DE MÁS DE DOSCIENTOS A TRESCIENTOS PESOS, HASTA EN UN 15%.

LAS RENTAS QUE NO EXCEDAN DE CIEN PESOS NO PODRÁN SER AUMENTADAS.

Artículo 4o. LA PRÓRROGA A QUE SE REFIEREN LOS ARTÍCULOS ANTERIORES NO PRIVA A LOS ARRENDADORES DEL DERECHO DE PEDIR LA RESCISIÓN DEL CONTRATO Y LA DESOCUPACIÓN DEL PREDIO EN LOS CASOS PREVISTOS POR EL ARTÍCULO 7o. DE ESTA LEY.

Artículo 5o. EN LOS CASOS PREVISTOS EN EL INCISO II DEL ARTÍCULO 2o., LOS ARRENDATARIOS TENDRÁN DERECHO A UNA COMPENSACIÓN - POR LA DESOCUPACIÓN DEL LOCAL ARRENDADO QUE CONSISTIRÁ:

- A) EN EL IMPORTE DEL ALQUILER DE TRES MESES, CUANDO EL ARRENDAMIENTO SEA DE UN LOCAL DESTINADO A HABITACIÓN.
- B) EN LA CANTIDAD QUE FIJEN LOS TRIBUNALES COMPETENTES, TRATÁNDOSE DE LOCALES DESTINADOS A COMERCIOS O INDUSTRIA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN LOS SIGUIENTES ELEMENTOS:

LOS GUANTES QUE HUBIERA PAGADO EL ARRENDATARIO, EL CRÉDITO MERCANTIL DE QUE ÉSTE GOCE, LA DIFICULTAD DE ENCONTRAR NUEVO LOCAL Y LAS INDEMNIZACIONES QUE, EN SU CASO, TENGA QUE PAGAR A LOS TRABAJADORES A SU SERVICIO, CONFORME A LA RESOLUCIÓN QUE DICTEN LAS AUTORIDADES DEL TRABAJO.

ARTÍCULO 6o. CUANDO EL ARRENDADOR HAGA USO DEL DERECHO QUE LE CONCEDE EL INCISIO II DEL ARTÍCULO 2o., DEBERÁ HACERLO SABER AL ARRENDATARIO DE UNA MANERA FEHACIENTE, CON TRES MESES DE ANTICIPACIÓN, SI SE TRATA DE CASA HABITACIÓN Y CON SEIS MESES SI SE TRATA DE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL O INDUSTRIAL.

EL ARRENDATARIO NO ESTARÁ OBLIGADO A DESOCUPAR EL LOCAL ARRENDADO, EN LOS PLAZOS FIJADOS EN EL PÁRRAFO ANTERIOR, MIENTRAS EL ARRENDADOR NO GARANTICE SUFICIENTEMENTE EL PAGO DE LA COMPENSACIÓN A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 5o.

ARTICULO 7o. PROCEDE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LOS SIGUIENTES CASOS:

I.- POR FALTA DE PAGO DE TRES MENSUALIDADES, A NO SER QUE EL ARRENDATARIO EXHIBA EL IMPORTE DE LAS RENTAS ADEUDADAS, ANTES DE QUE SE LLEVE A CABO LA DILIGENCIA DE LANZAMIENTO.

II.- POR EL SUBARRENDAMIENTO TOTAL O PARCIAL DEL INMUEBLE, SIN CONSENTIMIENTO EXPRESO DEL PROPIETARIO.

III.- POR TRASPASO O CESIÓN EXPRESA O TÁCITA DE LOS DERECHOS DERIVADOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN LA EXPRESA CONFORMIDAD DEL ARRENDADOR.

IV.- POR DESTINAR EL ARRENDATARIO, SUS FAMILIARES O EL SUBARRENDATARIO EL LOCAL ARRENDADO A USOS DISTINTOS DE LOS CONVENIDOS EN EL CONTRATO.

V.- PORQUE EL ARRENDATARIO O EL SUBARRENDATARIO LLEVEN A CA

BO SIN EL CONSENTIMIENTO DEL PROPIETARIO, OBRAS DE TAL NATURALEZA - QUE ALTEREN SUBSTANCIALMENTE, A JUICIO DE PERITOS, LAS CONDICIONES DEL INMUEBLE.

VI.- CUANDO EL ARRENDATARIO, SUS FAMILIARES, SIRVIENTES O SUBARRENDATARIO, CAUSEN DAÑOS AL INMUEBLE ARRENDADO QUE NO SEAN LA CONSECUCION DE SU USO NORMAL,

VII.- CUANDO LA MAYORIA DE LOS INQUILINOS DE UNA CASA SOLICITEN CON CAUSA JUSTIFICADA, DEL ARRENDADOR, LA RESCISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESPECTO DE ALGUNO O ALGUNOS DE LOS INQUILINOS,

VIII.- CUANDO LA FINCA SE ENCUENTRE EN ESTADO RUINOSO QUE HAGA NECESARIA SU DEMOLICION TOTAL O PARCIAL A JUICIO DE PERITOS.

IX.- CUANDO LAS CONDICIONES SANITARIAS DE LA FINCA EXIJAN SU DESOCUPACION A JUICIO DE LAS AUTORIDADES SANITARIAS.

ARTICULO 80. LA RESCISION DEL CONTRATO POR LAS CAUSAS PREVISTAS EN EL ARTICULO ANTERIOR, NO DA DERECHO AL INQUILINO AL PAGO DE INDEMINIZACION ALGUNA.

ARTICULO 90. SERAN NULOS DE PLENO DERECHO LOS CONVENIOS QUE EN ALGUNA FORMA MODIFIQUEN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CON CONTRAVENCION DE LAS DISPOSICIONES DE ESTA LEY. POR LO TANTO, NO PRODUCIRAN NINGUN EFECTO JURIDICO LOS DOCUMENTOS DE CREDITO SUSCRITOS POR LOS INQUILINOS, CON EL OBJETO DE PAGAR RENTAS MAYORES QUE LAS AUTORIZADAS EN ESTA LEY.

HEMOS HABLADO ANTES DE LA IRRETROACTIVIDAD ESTABLECIDA EN LAS GARANTIAS INDIVIDUALES, YA QUE DE HABERSE APLICADO ESTE ELEMENTAL - PRINCIPIO DEL DERECHO POSITIVO A TIEMPO, NO SE HUBIERAN SUSCITADO LA SERIE DE CONTROVERSIAS QUE HASTA LA FECHA SE PRESENTAN; NO ES POSIBLE, POR OTRA PARTE, QUE UNA DISPOSICION SURGIDA EN ESTADO DE GUERRA PROLONGUE DESPUES DE TERMINADO ESTE SUS EFECTOS, QUE NATURALMENTE

NO COINCIDEN CON LAS NECESIDADES JURÍDICAS Y SOCIALES DE LA ACTUALIDAD.

REVISEMOS EL CRITERIO DE PLANIOL AL RESPECTO:

" LAS LEYES SON RETROACTIVAS CUANDO VUELVEN SOBRE EL PASADO, - SEA PARA APRECIAR LAS CONDICIONES DE LEGALIDAD DE UN ACTO, SEA PARA MODIFICAR O SUPRIMIR LOS EFECTOS YA REALIZADOS DE UN DERECHO. -- FUERA DE ESTOS CASOS NO HAY RETROACTIVIDAD Y LA LEY PUEDE MODIFICAR LOS EFECTOS FUTUROS DE HECHOS O DE ACTOS, INCLUSO ANTERIORES, SIN - SER RETROACTIVA" (38)

PARECIERA QUE ESTE DECRETO (QUE CARECE ABSOLUTAMENTE DE FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL) PERSIGUE EL DAÑO ÍNTEGRO DEL ARRENDADOR COMO TAL. ASÍ PUES, ENCONTRAREMOS QUE EN UN JUICIO DE LANZAMIENTO, EL PROPIETARIO DE UN INMUEBLE SE VE MINADO DE ELEMENTOS JURÍDICOS QUE RESPALDEN SUS ARGUMENTOS, PORQUE TARDE O TEMPRANO, ENCONTRARÁ UNA DISPOSICIÓN DE ESTE DECRETO EN SENTIDO CONTRARIO A LO QUE DEMANDA.

SE VE AFECTADO EL DERECHO DE DOMINIO SOBRE EL BIEN INMUEBLE - QUE DEBE TENER EL ARRENDADOR, ASÍ COMO LA GARANTÍA CONTITUCIONAL DE LA PREVIA AUDIENCIA EN CASO DE QUERRELLA.

EL JUEZ DÉCIMO MENOR, AL HABLAR ACERCA DEL FONDO JURÍDICO DEL DECRETO, MENCIONA QUE:

" SI ES VERDAD CONSISTE EN TUTELAR LOS DERECHOS DE LOS INQUILINOS, PERO LOS DERECHOS LEGÍTIMOS, NO SÓLO AQUELLOS QUE PODRÍAN ALEGAR CON VIOLACIÓN A LA LEY, CONSIDERANDO ADEMÁS QUE LAS LEYES DE EMERGENCIA SON, POR SU PROPIA NATURALEZA, LEYES CIRCUNSTANCIALES DE Poca - DURACIÓN, LLAMADAS A DESAPARECER TAN LUEGO COMO LA EMERGENCIA QUE - LAS HIZO NACER HA CONCLUÍDO. NO TIENE COMO FINALIDAD PRODUCIR CAMBIOS DEFINITIVOS Y SUBSTANCIALES EN LAS INSTITUCIONES JURÍDICAS NI MODIFICAR A FONDO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE, TOCANDO POR TANTO AL PODER JUDICIAL INTERPRETARLAS Y APLICARLAS DE ACUERDO CON LA NATURALEZA Y FINALIDAD DE LAS PROPIAS NORMAS DE EMERGENCIA, Y NO CONVERTIRLAS EN LEYES CONSTITUCIONALES DE ÍNDOLE REVOLUCIONARIA QUE

(38) PLANIOL, MARCEL, OP. CIT., P.97.

CREAN UN NUEVO DERECHO E IMPONENTE A LAS PROPIEDADES GRAVÁMENES QUE LA LEGISLACIÓN COMÚN NO AUTORIZA" (39)

EL ANTERIOR CRITERIO DEL JUES DÉCIMO MENOR REFUERZA LA PREMISA PRINCIPAL DE ESTE TRABAJO, SEÑALAR LA INCONSTITUCIONALIDAD Y CONSE CUENTE IMPROCEDENCIA DEL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948,

3.4 FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 70. DEL DECRETO EXPEDIDO EL 24 DE DICIEMBRE DE 1948

VALGA LA MENCIÓN Y EL ESTUDIO DE LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 70, DEL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948, YA QUE HA RESULTADO SER UNA DE LAS PRINCIPALES FÓRMULAS POR PARTE DEL PROPIETARIO PARA RESCINDIR DE UN CONTRATO QUE ES ABSOLUTAMENTE CONTRARIO A LOS PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES QUE LE PROTEGEN.

LA MENCIONADA FRACCIÓN MARCA COMO CAUSAL DE RESCISIÓN A LA FALTA DE PAGO EQUIVALENTE AL MONTO DE TRES MENSUALIDADES DE RENTA Y -- OPONE A TAL CAUSAL QUE EL ARRENDATARIO EXHIBA ANTE LAS AUTORIDADES COMPETENTES EL MONTO DE LAS RENTAS, PERO QUEDA BIEN CLARO QUE LA PRESENTACIÓN DEL PAGO DE LAS RENTAS DEBE SER ANTES DE LA DILIGENCIA DE LANZAMIENTO.

LOS DECRETOS ANTERIORES AL DE 1948 YA HABÍAN PREVISTO QUE, SI -- BIEN, LA FALTA DEL PAGO DE TRES MESES DE RENTA ERA CAUSAL DE RESCISIÓN DEL CONTRATO, NO PODÍA EL ARRENDADOR DEJAR DE ACEPTAR EL PAGO POR PARTE DEL INQUILINO, YA QUE DE SER ASÍ, ESTARÍA INCURRIENDO EN UNA INFRACCIÓN A LAS DISPOSICIONES DEL EJECUTIVO.

LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 70. ES DE LAS CAUSALES LA MÁS COMÚN Y APLICABLE EN LOS LITIGIOS, YA QUE, POR EJEMPLO, LA CAUSAL REFERENTE AL SUBARRIENDO INAUTORIZADO O EL TRASPASO O CESIÓN DE LA MISMA ÍNDOLE, SE PRESENTAN COMO FIGURAS JURÍDICAS MUY ESPECÍFICAS Y FALTAS DE PERIODICIDAD, LO CUAL NO RESTA SU VALIDEZ. NO OBSTANTE, LA CI-

TADA FRACCIÓN I HA VENIDO REPRESENTANDO A TRAVÉS DEL TIEMPO DE VIGENCIA DEL DECRETO UN ARGUMENTO DE DEFENSA A LAS GARANTÍAS DEL ARRENDADOR.

CABE MENCIONAR QUE EN OCASIONES, CUANDO HAY LITIGIO SOBRE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN ESTAS CONDICIONES, EL ARRENDADOR SE VE COMPLETAMENTE IMPOSIBILITADO YA QUE CUALQUIER MEDIO UTILIZADO POR ÉL PODRÁ SER INTERPRETADO COMO TRANSGRESIÓN AL DECRETO, VOLVIÉNDOSE LA SITUACIÓN CONTRAPRODUENTE, SOBRE TODO CUANDO EL INQUILINO ALARGA EL JUICIO BAJO LA PROTECCIÓN DE UN AMPARO.

¿ ES POSIBLE ENTONCES QUE LA PUGNA DE INTERESES JURÍDICOS DE UNA Y OTRA PARTE SE FAVOREZCA A TRAVÉS DE LAS DISPOSICIONES ANTICONSTITUCIONALES CIENTO POR CIENTO DEL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948? NO CREEMOS QUE LA PRORROGACIÓN DE LA VIGENCIA DEL DECRETO SEA EN NINGUNA FORMA LA SOLUCIÓN AL PROBLEMA DE LA INFLACIÓN EN LAS RENTAS, QUE HOY EN DÍA ES CONSECUENCIA NATURAL DE LA CRISIS ECONÓMICA.

TODAS Y CADA UNA DE LAS FRACCIONES DEL ARTÍCULO 70. DEL DECRETO EN ESTUDIO HAN SIDO UTILIZADAS COMO RECURSO JURÍDICO PARA LOS ARRENDADORES, NO OBSTANTE, CONSIDERAMOS QUE NO ES NECESARIO HACER USO DE LAS MISMAS CONTRADICCIONES DEL DECRETO PARA SOLUCIONAR LA CONFLICTIVA QUE SE HA VENIDO PRESENTANDO; LA PROPOSICIÓN FINAL DEL PRESENTE ESTUDIO - QUE POSTERIORMENTE ANALIZAREMOS- ES LA ABROGACIÓN TOTAL Y DEFINITIVA DEL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948.

3.5 ANÁLISIS JURÍDICO DE LOS DIVERSOS DECRETOS QUE CONGELARÓN LAS RENTAS Y PRORROGARON POR TIEMPO INDEFINIDO LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y NUESTRA LEGISLACIÓN ACTUAL

**DECRETO POR EL CUAL SE PREVIENE QUE NO PODRAN SER
AUMENTADAS LAS RENTAS POR OCUPACION DE
INMUEBLES MIENTRAS RIJA LA SUSPEN
SION DE GARANTIAS INDIVIDUALES**

(PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL
DEL 24 DE JULIO DE 1942).

MANUEL AVILA CAMACHO, PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LOS ESTADOS
UNIDOS MEXICANOS, A SUS HABITANTES, SABED:

QUE EN USO DE LAS FACULTADES QUE ME CONCEDE EN SU ARTÍCULO 50,
EL DECRETO EXPEDIDO POR EL H. CONGRESO DE LA UNIÓN, CON FECHA PRIME
RO DE JUNIO PRÓXIMO PASADO, PARA LEGISLAR EN LOS DISTINOS RAMOS DE
LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA; Y

CONSIDERANDO: QUE ES UNA OBLIGACIÓN DEL GOBIERNO ANTE LA CRI--
SIS ECONÓMICA ACTUAL, TOMAR MEDIDAS ENÉRGICAS PARA IMPEDIR QUE LAS
CLASES LABORANTES- CONSIDERANDO COMPRENDIDAS EN ÉSTAS A LOS TRABA-
JADORES PARTICULARES Y DEL ESTADO Y A LOS OBREROS - SE VEAN IMPEDI
DAS DE ATENDER SU STANDARD DE VIDA POR LA ELEVACIÓN CONTINUA DE
LOS PRECIOS DE LOS ARTÍCULOS DE PRIMERA NECESIDAD, A CUYO AFECTO
SE HAN DECTADO POR CONDUCTO DE LA SECRETARÍA DE LA ECONOMÍA NACIO-
NAL, LAS DISPOSICIONES DEL CASO, FIJANDO DICHS PRECIOS; PERO HA
ESCAPADO HASTA LA FECHA, A LA LIMITACIÓN DEL LUCRO EXCESIVO, LAS
RENTAS DE LAS CASAS QUE LA GRAN MAYORÍA DE LA POBLACIÓN MEXICANA -
SE VE OBLIGADA A OCUPAR, Y ESTE CAPÍTULO PUEDE Y DEBE CONSIDERARSE
COMO INDISPENSABLE PARA LA VIDA, PUES SI ES INDISPENSABLE LA ALI--
MENTACIÓN, TAMBIÉN LO ES EL ALOJAMIENTO;

CONSIDERANDO: QUE EL IMPUESTO A LA PROPIEDAD, EN EL PRESENTE EJERCICIO FISCAL, EN LUGAR DE HABERSE AUMENTADO HA DISMINUÍDO POR LA SUPRESIÓN DEL 5% ADICIONAL QUE SE COBRÓ EN EL PASADO EJERCICIO, POR LO QUE SÍ PUDIERA SER DISCUTIBLE EL AUMENTO CONTINUO, QUE ESTA BLEZCA UNA SITUACIÓN DE INCERTIDUMBRE, DE MALESTAR Y QUE LIMITA Y REDUCE LAS POSIBILIDADES ECONÓMICAS YA TAN MERMADAS DE LA CLASE DE LA POBLACIÓN QUE SE VE OBLIGADA A RENTAR CASAS PARA SU ALOJAMIENTO.

POR LO EXPUESTO, SE EXPIDE EL SIGUIENTE

DECRETO:

ARTICULO PRIMERO.- DURANTE LA VIGENCIA DE ESTE DECRETO, LAS RENTAS DE LAS CASAS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS Y CUARTOS ALQUILADOS O RENTADOS O CUALESQUIERA OTROS LOCALES SUSCEPTIBLES DE ARRENDAMIENTO O ALQUILER UBICADOS EN EL DISTRITO FEDERAL, NO PODRÁN SER AUMENTADOS EN NINGÚN CASO NI POR NINGÚN MOTIVO.

ARTICULO SEGUNDO.- EN CONTRA DE LAS DISPOSICIONES DE ESTE DECRETO, NO PODRÁ OBJETARSE DERECHO, CONTRATO O PACTO ALGUNO EN CONTRARIO.

ARTICULO TERCERO.- NO SERÁ EXCEPCIÓN A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO PRIMERO, EL HECHO DE QUE UNA CASA, DEPARTAMENTO, VIVIENDA O CUARTO, DE DESOCUPE Y VUELVA A RENTARSE, PUES EN LOS NUEVOS ARRENDAMIENTOS NO PODRÁN SEÑALARSE RENTAS SUPERIORES A LAS EXISTENTES AL ENTRA EN VIGOR ESTE DECRETO.

ARTICULO CUARTO.- EN CASO DE MEJORAS A UNA PROPIEDAD QUE JUSTIFIQUEN UN AUMENTO DE RENTAS, SE REQUERIRÁ AUTORIZACIÓN JUDICIAL PREVIA, QUE LAS JUSTIPRECIE Y QUE SE TRAMITARÁ EN LA VÍA SUMARIA, CON INTERVENCIÓN DEL MINISTERIO PÚBLICO, QUIEN SERÁ CONSIDERADO COMO PARTE.

ARTICULO QUINTO.- LA VIOLACIÓN DE LAS DISPOSICIONES CONTENI

DAS EN ESTE DECRETO NO OBLIGARÁ A LOS ARRENDATARIOS. A LOS PROPIETARIOS O SUBARRENDADORES QUE INFRINJAN LAS DISPOSICIONES DEL DECRETO, SE LES IMPONDRÁ UNA MULTA IGUAL AL IMPORTE DEL AUMENTO DE LOS ALQUILERES O ARRENDAMIENTOS EN DOCE MESES.

TRANSITORIOS

UNICO.- ESTE DECRETO SURTIRÁ EFECTOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU PUBLICACIÓN EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, Y ESTARÁ EN VIGOR MIENTRAS DURE LA SUSPENSIÓN DE GARANTÍAS INDIVIDUALES, ESTABLECIDA POR DECRETO DE FECHA PRIMERO DE JUNIO DEL PRESENTE AÑO.

EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO POR LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 89 DE LA CONSTITUCIÓN GENERAL DE LA REPÚBLICA Y PARA SU DEBIDA PUBLICACIÓN Y OBSERVANCIA, PROMULGÓ EL PRESENTE DECRETO EN LA RESIDENCIA DEL PODER EJECUTIVO FEDERAL, EN LA CIUDAD DE MÉXICO, A LOS DIEZ DÍAS DEL MES DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS. - MANUEL AVILA CAMACHO.- (RÚBRICA).- EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, JAVIER ROJO GÓMEZ.- (RÚBRICA).- AL C. LIC. MIGUEL ALEMÁN, SECRETARIO DE GOBERNACIÓN.- PRESENTE.

DECRETO QUE PRORROGA EN EL DISTRITO FEDERAL, POR
EL TIEMPO QUE DURE EL ESTADO DE GUERRA EN
QUE SE ENCUENTRA EL PAIS, TODA CLASE
DE CASAS HABITACION VIGENTES

(PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL
DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 1943.)

MANUEL AVILA CAMACHO, PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, A SUS HABITANTES, SABED:

QUE EN USO DE LAS FACULTADES EXTRAORDINARIAS QUE ME FUERON CONCEDIDAS POR EL H. CONGRESO DE LA UNIÓN POR DECRETO DE PRIMERO DE JUNIO DEL AÑO PRÓXIMO PASADO; Y

C O N S I D E R A N D O

CON FECHA 10 DE JULIO DE 1942 SE EXPIDIÓ EL DECRETO POR EL CUAL SE PREVINO QUE DURANTE EL TIEMPO QUE ESTÉ EN VIGOR LA SUSPENSIÓN DE GARANTÍAS INDIVIDUALES DECRETADA POR EL H. CONGRESO DE LA UNIÓN CON FECHA PRIMERO DE JUNIO DEL PROPIO AÑO, NO PODRÁN SER AUMENTADAS EN NINGÚN CASO NI POR NINGÚN MOTIVO, LOS PRECIOS DE LOS ARRENDAMIENTOS EN EL DISTRITO FEDERAL, CON EL FIN DE ALIVIAR LA SITUACIÓN DIFÍCIL POR QUE ATRAVIESAN LAS CLASES TRABAJADORAS CON MOTIVO DE LA CRISIS ACTUAL;

QUE PARA LOGRAR DE MANERA EFICAZ LOS FINES QUE SE PERSIGUIERON CON EL DECRETO MENCIONADO EN EL COSIDERANDO ANTERIOR, ES NECESARIO ASEGURAR A LOS INQUILINOS LA DURACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS

MIENTO EN CURSO POR TODO EL TIEMPO QUE SUBSISTA EL ESTADO DE GUERRA EN QUE SE ENCUENTRA LA REPÚBLICA, HA TENIDO A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE

D E C R E T O

ARTICULO PRIMERO.- SE PRORROGAN EN EL DISTRITO FEDERAL ES BENEFICIO DE LOS INQUILINOS, POR TODO EL TIEMPO QUE DURE EL ESTADO DE GUERRA EN QUE SE ENCUENTRA LA REPÚBLICA, LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE CASAS HABITACIÓN QUE SE ENCUENTREN EN VIGOR, YA SE TRATE DE LOS CELEBRADOS A PLAZO FIJO O POR TIEMPO INDETERMINADO.

ARTICULO SEGUNDO.- EL PRECIO DE LOS ARRENDAMIENTOS SEÑALADO EN LOS CONTRATOS CUYA DURACIÓN SE PRORROGA EN EL ARTÍCULO ANTERIOR, NO PODRÁ SER ELEVADO NI DIRECTA NI INDIRECTAMENTE. CUALQUIERA ESTIPULACIÓN O PACTO EN CONTRARIO SERÁ NULO DE PLENO DERECHO Y NO PRODUCIRÁ ACCIÓN EN JUICIO.

ARTICULO TERCERO.- EL ARRENDADOR QUE CON LA FINALIDAD DE OBLIGAR AL INQUILINO A DESOCUPAR EL LOCAL ARRENDADO, LO HOSTILIZARE O MOLESTARE EN CUALQUIERA FORMA O DEJARE DE HACER LAS REPARACIONES NECESARIAS, ADEMÁS DE LA RESPONSABILIDAD EN QUE INCURRIERE CONFORME A LA LEGISLACIÓN ORDINARIA, SERÁ SANCIONADO EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 5o.

ARTICULO CUARTO.- SE SUSPENDE LA VIGENCIA DE LOS ARTÍCULOS 2483, FRACCIÓN I, PRIMERA PARTE; 2484, 2478 Y 2479 DEL CÓDIGO CIVIL.

LA CAUSA DE DETERMINACIÓN SEÑALADA EN LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 2483 DEL CÓDIGO CIVIL ESTARÁ SUBORDINADA A LA CONDICIÓN DE QUE EL ARRENDATARIO RATIFIQUE PERSONALMENTE SU CONSENTIMIENTO ANTE LA DIRECCIÓN DE GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL. LA RESCISIÓN POR FALTA DE PAGO PUNTUAL NO TENDRÁ LUGAR SI EL INQUILINO COMPRUEBA HABER HECHO EL PAGO DE LA RENTA DENTRO DE LOS DIEZ DÍAS SIGUIENTES AL SEÑADO PARA ESE EFECTO EN EL CONTRATO.

SI EL PROPIETARIO SE REHUSARE A RECIBIR EL PAGO DE LA RENTA, EL INQUILINO NO INCURRIRÁ EN MORA SIN NECESIDAD DE PROMOVER JUDICIALMENTE EL OFRECIMIENTO O DE PAGO Y LA CONSIGNACIÓN DE LA RENTA, PUES BASTARÁ QUE AL SER DEMANDADO EXHIBA LAS PERNSIONES ADEUDADAS, DENTRO DEL PLAZO QUE FIJA EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, PARA QUE SE CONSIDERE PURGADA ESA CAUSA DE RESCISIÓN Y SE DÉ POR TERMINADO EL JUICIO.

ARTICULO QUINTO.- LAS INFRACCIONES POR PARTE DE LOS ARRENDADORES A LAS DISPOSICIONES DEL PRESENTE DECRETO, SE SANCIONARÁN CON MULTA DE \$ 100.00 A \$ 1,000.00.

ARTICULO SEXTO.- LAS DISPOSICIONES DEL PRESENTE DECRETO SÓLO SERÁN APLICABLES A LAS CASAS, LOCALES, VIVIENDAS O DEPARTAMENTOS DESTINADOS PARA HABITACIÓN DE LOS INQUILINOS Y DE SUS FAMILIARES.

TRANSITORIOS :

ARTICULO 1o.- EL PRESENTE DECRETO ENTRARÁ EN VIGOR EL DÍA SIGUIENTE DE SU PUBLICACIÓN EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN.

ARTICULO 2o.- LOS JUICIOS DE DESOCUPACIÓN POR TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE ESTÉN PENDIENTES AL ENTRAR EN VIGOR EL PRESENTE, SE SOBRESEERÁN.

ARTICULO 3o.- LOS TÉRMINOS QUE ESTUVIEREN CORRIENDO DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 2478 DEL CÓDIGO CIVIL PARA DAR POR TERMINADO UN ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO, SE SUSPENDERÁN Y NO SURTIRÁN EFECTOS LOS AVISOS DEADOS POR ARRENDADORES A LOS INQUILINOS, NOTIFICANDOLES, SU VOLUNTAD DE DAR POR TERMINADO EL ARRENDAMIENTO.

DADO EN LA RESIDENCIA DEL PODER EJECUTIVO FEDERAL EN LA CIU-

DAD DE MÉXICO, D.F., A LOS VEINTICUATRO DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES.- MANUEL AVILA CAMACHO.- (RÚBRICA).- CÚMPLASE: EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, JAVIER ROJO GÓMEZ.- (RÚBRICA).- AL C. LIC. MIGUEL ALEMÁN, SECRETARIO DE GOBERNACIÓN.- PRESENTE.

N. DEL E. - VÉASE EL DECRETO ADICIONAL QUE SIGUE:

DECRETO QUE ADICIONA EL DEL 24 DE SEPTIEMBRE DE 1943, EN LO RELATIVO A CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES EN QUE SE EXPENDAN ARTÍCULOS DE PRIMERA NECESIDAD.

(PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL
DEL 20 DE ENERO DE 1945).

MANUEL AVILA CAMACHO, PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, A SUS HABITANTES, SABED:

QUE EN USO DE LAS FACULTADES EXTRAORDINARIAS QUE ME FUERON CONCEDIDAS POR EL H. CONGRESO DE LA UNIÓN, POR DECRETO DEL 10. DE JUNIO DE 1942; Y

CONSIDERANDO, QUE POR DECRETO DE 10 DE JULIO DEL MISMO AÑO DE 1942, SE PREVINO QUE NO PODRÍAN AUMENTARSE EN NINGÚN CASO Y POR NINGÚN MOTIVO LAS RENTAS DE LAS CASAS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS Y CUARTOS ALQUILADOS O RENTADOS EN EL DISTRITO FEDERAL; QUE POR DIVERSO DECRETO DEL 24 DE SEPTIEMBRE DE 1943, SE PRORROGARON, EN BENEFICIO DE LOS INQUILINOS, POR TODO EL TIEMPO QUE DURARA EL ESTADO DE GUERRA EN QUE SE ENCUENTRA LA REPÚBLICA, LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE CASAS HABITACIÓN QUE SE ENCUENTREN EN VIGOR, YA SEA QUE SE TRATE DE LOS CELEBRADOS A PLAZO FIJO O POR TIEMPO INDETERMINADO;

CONSIDERANDO QUE ENTRE LAS CAUSAS DE ENCARDECIMIENTO DE LOS PRECIOS DE ARTÍCULOS DE PRIMERA NECESIDAD FIGURAN LA DEL ALZA DE

LAS RENTAS DE LOS LOCALES EN QUE SE VENDEN DICHS ARTÍCULOS; POR LO QUE PARA COMBATIR ESE FACTOR DE ENCARECIMIENTO DE LA VIDA Y LOGRAR QUE SE HAGAN EFECTIVOS LOS PRECIOS TOPES QUE A DICHS ARTÍCULOS DE PRIMERA NECESIDAD HA FIJADO EL GOBIERNO, SE HACE INDISPENSABLE PROTEGER A LOS COMERCIANTES EN DICHS ARTÍCULOS CONTRA EL AUMENTO EN SUS GASTOS GENERALES, QUE SIGNIFIQUE EL ALZA DE LAS RENTAS DE LOS - LOCALES QUE OCUPAN.

POR LO EXPUESTO Y FUNDADO, HE TENIDO A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE

DECRETO :

ARTICULO 1o.- SE ADICIONA EL DECRETO DEL 24 DE SEPTIEMBRE DE 1943, EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

" POR TODO EL TIEMPO QUE DURE EL ESTADO DE GUERRA EN QUE SE ENCUENTRA LA REPÚBLICA SE PRORROGA, EN EL DISTRITO FEDERAL, EN BENEFICIO DE LOS INQUILINOS, LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE TODA CLASE DE LOCALES (DEPARTAMENTOS, ACCESORIAS, VIVIENDAS, ETC.) EN QUE, DE HECHO, Y SEAN CUALES FUEREN LAS ESTIPULACIONES QUE RESPECTO AL USO DE DICHS LOCALES CONTENGAN LOS RESPECTIVOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, SE ENCUENTREN INSTALADOS CUALESQUIERA DE LOS SIGUIENTES GIROS COMERCIALES: MISCELÁNEAS, ESTANQUILLOS, RECAUDERÍAS, TORTILLERÍAS, HUEVERÍAS, FRUTERÍAS, MOLINOS DE NIXTAMAL, CREMERÍAS, CARBONERÍAS Y EXPENDIOS DE PAN.

ARTICULO 2o.- QUEDAN SUBSISTENTES TODAS Y CADA UNA DE LAS DISPOSICIONES DE LOS DECRETOS DEL 10 DE JULIO DE 1942 Y 24 DE SEPTIEMBRE DE 1943, LAS CUALES, POR LO TANTO, SERÁN APLICABLES A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO A QUE SE REFIERE EL PRESENTE DECRETO, Y A LAS INFRACCIONES A LOS PRECEPTOS DEL MISMO.

TRANSITORIOS:

UNICO.- ESTE DECRETO ENTRARÁ EN VIGOR AL DÍA SIGUIENTE DE

SU PUBLICACIÓN EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, (SE PUBLICÓ EL 2 DE ENERO DE 1945).

DADO EN LA RESIDENCIA DEL PODER EJECUTIVO FEDERAL, A LOS CINCO DÍAS DEL MES DE ENERO DE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO.- MANUEL AVILA CAMACHO.- (RÚBRICA).- CÚMPLASE: EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, JAVIER ROJO GÓMEZ.- (RÚBRICA).- AL C. LIC. MIGUEL ALEMÁN, SECRETARIO DE GOBERNACIÓN.- PRESENTE.

**DECRETO QUE LEVANTA LA SUSPENSIÓN DE GARANTÍAS DECRETADA
EL 1o. DE JUNIO DE 1942, Y RESTABLECE EL ORDEN CONS
TITUCIONAL, RATIFICANDO Y DECLARANDO VIGENTES
LAS DISPOSICIONES QUE EL MISMO ESPECIFI
CA, Y REFORMAS A LOS ARTÍCULOS
6o. Y 7o.**

(PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL
DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1945 Y REFOR
MAS EN EL DEL 21 DE ENERO DE 1946).

MANUEL AVILA CAMACHO, PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LOS ESTADOS
UNIDOS MEXICANOS, A SUS HABITANTES, SABED:

QUE EL H. CONGRESO DE LA UNIÓN SE HA SERVIDO DIRIGIRME EL
SIGUIENTE

DECRETO :

" EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DECRETA:

ARTICULO 1o.- A PARTIR DEL DÍA PRIMERO DE OCTUBRE SE LEVANTA
LA SUSPENSIÓN DE GARANTÍAS DECRETADA EL PRIMERO DE JUNIO DE 1942 Y
SE RESTABLECE, POR LO TANTO, EL ORDEN CONSTITUCIONAL EN TODA SU PLE
NITUD.

ARTICULO 2o.- QUEDAN SIN EFECTO: LA LEY DE PREVENCIÓNES GE
NERALES, DEL 11 DE JUNIO DE 1942; LA LEY REGLAMENTARIA DE SU ARTÍCULO
LO PRIMERO, DEL 9 DE SEPTIEMBRE DE 1942; LAS DEMÁS DECRETADAS REFOR
MANDO LAS ANTERIORES Y, EN GENERAL, LAS DISPOSICIONES EXPEDIDAS POR

EL EJECUTIVO CON EJERCICIO DE LA FACULTAD CONTENIDA EN EL ARTÍCULO TERCERO DEL DECRETO DEL CONGRESO DE LA UNIÓN, DE PRIMERO DE JUNIO DE 1942.

ARTICULO 3o.- SE EXCEPTÚA DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO ANTERIOR, LA FRACCIÓN SEXTA DEL ARTÍCULO PRIMERO DEL DECRETO DEL 24 DE AGOSTO DE 1944, LA CUAL, SIN LAS RESTRICCIONES CONTENIDAS EN SU PÁRRAFO TERCERO, SE INCORPORA A LA LEY ORGÁNICA DEL MINISTERIO PÚBLICO FEDERAL DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1941, EN SUBSTITUCIÓN DEL ARTÍCULO 51.

ARTICULO 4o.- SE RATIFICAN Y DECLARAN VIGENTES LAS DISPOSICIONES DICTADAS POR EL EJECUTIVO DURANTE EL PERÍODO DE EMERGENCIA EN MATERIA HACENDARIA.

ARTICULO 5o.- SE RATIFICAN Y DECLARAN VIGENTES LAS DISPOSICIONES DICTADAS POR EL EJECUTIVO, DURANTE EL PERÍODO DE SUSPENSIÓN DE GARANTÍAS, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE FUERON CONCEDIDAS EN LOS ARTÍCULOS CUARTO Y QUINTO DEL DECRETO DE PRIMERO DE JUNIO DE 1942, PARA LEGISLAR EN TODOS LOS RAMOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, SALVO LAS DISPOSICIONES EXPEDIADAS CON VIGENCIA LIMITADA A LA EMERGENCIA, O AQUELLAS DE CUYO TEXTO APAREZCA DECLARADO QUE SE BASARON EN LA SUSPENSIÓN DE ALGUNA O ALGUNAS GARANTÍAS INDIVIDUALES.

ARTICULO 6o.- (ESTE ARTÍCULO FUE REFORMADO POR DECRETO DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1945, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DEL 21 DE ENERO DE 1946, COMO SIGUE:)

ARTICULO 6o.- SE RATIFICAN CON EL CARÁCTER DE LEYES LAS DISPOSICIONES EMANADAS DEL EJECUTIVO DURANTE LA EMERGENCIA Y RELACIONADAS CON LA INTERVENCIÓN DEL ESTADO EN LA VIDA ECONÓMICA, QUEDANDO ENCOMENDADO SU CUMPLIMIENTO A LA DEPENDENCIA FEDERAL COMPETENTE, EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS POR LA LEY DE SECRETARÍAS DE ESTADO. EL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL SEGUIRÁ REGULANDO DENTRO DE SU JURISDICCIÓN EL PRECIO DE LOS ARTÍCULOS DE CONSUMO NECESA--

RIO E INTERVINIENDO EN LA DISTRIBUCIÓN DE LOS MISMOS, DE CONFORMIDAD CON LAS FACULTADES QUE LE FUERON OTORGADAS POR EL DECRETO QUE SOBRE ESTA MATERIA EXPIDIÓ EL EJECUTIVO FEDERAL, CON FECHA 25 DE OCTUBRE DE 1944 ”.

ARTICULO 7o.- (ESTE ARTÍCULO FUE REFORMADO Y ADICIONADO POR DECRETO DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1945, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DEL 31 DE ENERO DE 1946, COMO SIGUE):

ARTICULO 7o.- LAS LEYES Y DISPOSICIONES RELATIVAS A ARRENDAMIENTOS, DE FECHAS 10 DE JULIO DE 1942, 24 DE SEPTIEMBRE DE 1943 Y 5 DE ENERO DE 1945, QUE PREVIENEN LA CONGELACIÓN DE RENTAS, LA CONTINUIDAD DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO PARA LAS CASAS HABITACIÓN Y LA AMPLIACIÓN DE ESTE ÚLTIMO A ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO EN PEQUEÑO, RESPECTIVAMENTE, QUEDARÁN VIGENTES HASTA ENTRETANTO - SEAN DEROGADAS POR UNA LEY POSTERIOR ”.

ARTICULO 8o.- SE RATIFICAN, IGUALMENTE, POR ESTA LEY, LA DE COMPENSACIONES DE EMERGENCIA AL SALARIO INSUFICIENTE, DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 1943, SUS ACLARACIONES Y MODIFICACIONES, ASÍ COMO LA RELATIVA A CONTRATOS COLECTIVOS DE CARÁCTER OBLIGATORIO, EXPEDIDA EL 30 DE MAYO DE 1945; LOS CUALES FUERON EXPEDIDAS POR EL EJECUTIVO USANDO DE LAS FACULTADES QUE LE FUERON CONCEDIDAS POR EL DECRETO DE SUSPENSIÓN DE GARANTÍAS.

ARTICULO 9o.- SE RATIFICAN POR LA PRESENTE LEY LA DEL 21 DE AGOSTO DE 1944, QUE ESTABLECE LA CAMPAÑA CONTRA EL ANALFABETISMO, Y SE DECLARAN SERVICIOS PROFESIONALES DE ÍNDOLE SOCIAL, PARA LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO QUINTO DE LA CONSTITUCIÓN, LAS PRESENTACIONES IMPUESTAS POR ELLA.

ARTICULO 10.- ASÍ TAMBIÉN SE RATIFICA LA LEY RELATIVA A PROPIEDADES Y NEGOCIOS DEL ENEMIGO, PARA EL EFECTO DE MANTENER LAS SITUACIONES CREADAS A SU AMPARO, HASTA QUE SE PROCEDA A SU LIQUIDACIÓN DE ACUERDO CON LAS NORMAS LEGALES Y REGLAMENTARIAS QUE SE

ESTABLEZCAN.

ARTICULO 11.- No obstante lo dispuesto en el artículo 2o. de esta ley, se observarán, respecto de los delitos cometidos durante el estado de suspensión de garantías y bajo la vigencia de la legislación de emergencia, las siguientes prescripciones:

I.- Las averiguaciones previas y los procesos pendientes se seguirán tramitando por la autoridad a quienes dio competencia - aquella legislación;

II.- Los inculpados no serán incomunicados y gozarán de todas las garantías y derechos que la Constitución y las leyes señalan, debiendo sujetarse el procedimiento a las reglas del Código Federal de Procedimientos Penales;

III.- La pena de muerte establecida en la legislación de emergencia se substituye por la de treinta años de prisión.

TRANSITORIOS :

ARTICULO 1o.- La presente ley entrará en vigor el día primero de octubre del año en curso.

ARTICULO 2o.- Esta ley deroga las disposiciones legales y reglamentarias que de cualquier modo se le opongan.

ARTICULO 3o.- El Ejecutivo de la Unión dictará las disposiciones reglamentarias para la ejecución de la presente ley.

BENITO COQUET, D.P.- ESTEBAN GARCÍA DE ALBA, S.P.- MELQUIADES RAMÍREZ, D.P.S.- ARTURO MARTÍNEZ ADAME, S.S.- (RÚBRICAS)".

EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO POR LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 89 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y -

PARA SU DEBIDA PUBLICACIÓN Y OBSERVANCIA, EXPIDO EL PRESENTE --
DECRETO EN LA RESIDENCIA DEL PODER EJECUTIVO FEDERAL, EN LA CIUDAD
DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, A LOS VEINTIOCHO DÍAS DEL MES DE SEP-
TIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO.- MANUEL AVILA CAMACHO
.- (RÚBRICA).- EL SECRETARIO DE ESTADO Y DEL DESPACHO DE GOBER-
NACIÓN, PRIMO VILLA MICHEL.- (RÚBRICA).- EL GOBERNADOR DEL DISTRI-
TO FEDERAL, JAVIER ROJO GÓMEZ.- (RÚBRICA).- EL SECRETARIO DE ES-
TADO Y DEL DESPACHO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, EDUARDO SUÁREZ.-
(RÚBRICA).- EL SECRETRÍO DE ESTADO Y DEL DESPACHO DE LA ECONOMÍA
NACIONAL, GUSTAVO P. SERRANO.- (RÚBRICA).- 'EL SECRETARIO DE ESTA-
DO Y DEL DESPACHO DE COMUNICACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS, PEDRO MARTÍNEZ
TORNEL.- (RÚBRICA).- EL SECRETARIO DE ESTADO Y DEL DESPACHO DE
SALUBRIDAD Y ASISTENCIA, GUSTAVO BAZ.- (RÚBRICA).- EL SUBSECRETA-
RIO DEL TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL, ENCARGADO DEL DESPACHO, MANUEL
R. PALACIOS.- (RÚBRICA).- EL SECRETARIO DE ESTADO Y DEL DESPACHO
DE EDUCACIÓN PÚBLICA, JAIME TORRES BODET.- (RÚBRICA).- EL SECRE-
TARIO DE ESTADO Y DEL DESPACHO DE RELACIONES EXTERIORES, FRANCISCO
CASTILLO NAJERA.- (RÚBRICA).- EL SECRETARIO DE ESTADO Y DEL DES-
PACHO DE AGRICULTURA Y FOMENTO, MARTE R. GÓMEZ.- (RÚBRICA).- EL
SECRETARIO DE ESTADO Y DEL DESPACHO DE LA DEFENSA NACIONAL, FRAN-
CISCO L. URQUIZO.- (RÚBRICA).- EL SECRETARIO DE ESTADO Y DEL DES-
PACHO DE LA MARINA NACIONAL, HERIBERTO JARA.- (RÚBRICA).- EL
PROCURADOR GENERAL DE LA REPÚBLICA, JOSÉ AGUILAR Y MAYA. (RÚBRICA).- EL
PROCURADOR DEL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES, FRANCIS-
CO CASTELLANOS, JR.- (RÚBRICA).- EL JEFE DEL DEPARTAMENTO AGRA--
RIO, SILVANO BARBA GONZÁLEZ.- (RÚBRICA).- EL JEFE DEL DEPARTAMEN-
TO DE ASUNTOS INDÍGENAS, ISIDRO CANDIA.- (RÚBRICA).

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

**DECRETO QUE PRORROGA POR MINISTERIO DE LA LEY, SIN ALTERA-
CIÓN DE NINGUNA DE SUS CLÁUSULAS, SALVO LO QUE DISPO-
NE EL ARTÍCULO QUE EL MISMO ESPECIFICA, LOS
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS
CASAS O LOCALES QUE SE CITAN**

(PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL
DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1948).

MIGUEL ALEMAN, PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LOS ESATADOS UNIDOS
MEXICANOS, A SUS HABITANTES, SABED:

QUE EL H. CONGRESO DE LA UNIÓN SE HA SERVIDO DIRIGIRME EL SI-
GUIENTE DECRETO:

" EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DECRETA:

ARTICULO 1o.- SE PRORROGA POR MINISTERIO DE LA LEY, SIN ALTERA
CIÓN 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;
- C)** LOS OCUPADOS POR TALLERES; Y
- D)** LOS DESTINADOS A COMERCIOS O INDUSTRIAS.

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

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

II.- A las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales, de este requisito, (ver artículo 6o.).

III.- (Adicionado por decreto del 30 de noviembre de 1951, publicado en el DIARIO OFICIAL del 15 de diciembre del mismo año):

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

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

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

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

Los aumentos que establece este artículo no rigen para locales destinados a comercios o industrias, cuyas rentas quedan congeladas. (Ver inciso d) del artículo 1o.)

ARTICULO 4o.- LA PRÓRROGA A QUE SE REFIEREN LOS ARTÍCULOS ANTERIORES, NO PRIVA A LOS ARRENDADORES DEL DERECHO DE PEDIR LA RESCISIÓN DEL CONTRATO Y LA DESOCUPACIÓN DEL PREDIO EN LOS CASOS PREVISTOS POR EL ARTÍCULO 7o. DE ESTA LEY.

ARTICULO 5o.- EN LOS CASOS PREVISTOS EN EL INCISO II DEL ARTÍCULO 2o., LOS ARRENDATARIOS TENDRÁN DERECHO A UN COMPENSACIÓN POR LA DESOCUPACIÓN DEL LOCAL ARRENDADO, QUE CONSISTIRÁ:

A) EN EL IMPORTE DEL ALQUILER DE TRES MESES, CUANDO EL ARRENDAMIENTO SEA DE UN LOCAL DESTINADO A HABITACIÓN:

B) EN LA CANTIDAD QUE FIJEN LOS TRIBUNALES COMPETENTES, TRATÁNDOSE DE LOCALES DESTINADOS A COMERCIO O INDUSTRIA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN LOS SIGUIENTES ELEMENTOS:

LOS GUANTES QUE HUBIERA PAGADO EL ARRENDATARIO, EL CRÉDITO MERCANTIL DE QUE ÉSTE GOCE, LA DIFICULTAD DE ENCONTRAR NUEVO LOCAL Y LAS INDEMINIZACIONES QUE, EN SU CASO, TENGA QUE PAGAR A LOS TRABAJADORES A SU SERVICIO, CONFORME A LA RESOLUCIÓN QUE DICTEN LAS AUTORIDADES DEL TRABAJO.

ARTICULO 6o.- CUANDO EL ARRENDADOR HAGO USO DEL DERECHO QUE LE CONCEDE EL INCISO II DEL ARTÍCULO 2o., DEBERÁ HACERLO SABER AL ARRENDATARIO DE UNA MANERA FEHACIENTE, CON TRES MESES DE ANTICIPACIÓN, SI SE TRATA DE CASA HABITACIÓN Y CON SEIS MESES SI SE TRATA DE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL O INDUSTRIAL.

EL ARRENDATARIO NO ESTARÁ OBLIGADO A DESOCUPAR EL LOCAL ARRENDADO, EN LOS PLAZOS FIJADOS EN EL PÁRRAFO ANTERIOR, MIENTRAS EL ARRENDADOR NO GARANTICE SUFICIENTEMENTE EL PAGO DE LA COMPENSACIÓN QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 5o.

ARTICULO 7o.- PROCEDE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LOS SIGUIENTES CASOS:

I.- POR FALTA DE PAGO DE TRES MENSUALIDADES, A NO SER QUE EL ARRENDATARIO EXHIBA EL IMPORTE DE LAS RENTAS ADEUDADAS, ANTES DE QUE SE LLEVE A CABO LA DILIGENCIA DE LANZAMIENTO;

II.- POR EL SUBARRENDAMIENTO TOTAL O PARCIAL DEL INMUEBLE, SIN CONSENTIMIENTO EXPRESO DEL PROPIETARIO;

III.- POR TRASPASO O CESIÓN EXPRESA O TÁCITA DE LOS DERECHOS DERIVADOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN LA EXPRESA CONFORMIDAD DEL ARRENDADOR;

IV.- POR DESTINAR EL ARRENDATARIO, SUS FAMILIARES, O EL SUBARRENDATARIO, EL LOCAL ARRENDADO A USOS DISTINTOS DE LOS CONVENIDOS EN EL CONTRATO.

V.- PORQUE EL ARRENDATARIO O EL SUBARRENDATARIO LLEVEN A CABO, SIN EL CONSENTIMIENTO EL PROPIETARIO, OBRAS DE TAL NATURALEZA QUE ALTEREN SUBSTANCIALMENTE, A JUICIO DE PERITOS, LAS CONDICIONES DEL INMUEBLE;

VI.- CUANDO EL ARRENDATARIO, SUS FAMILIARES, SIRVIENTES O SUBARRENDATARIO CAUSEN DAÑOS AL INMUEBLE ARRENDADO QUE NO SEA LA CONSECUENCIA DE SU USO NORMAL;

VII.- CUANDO LA MAYORÍA DE LOS INQUILINOS DE UNA CASA SOLICITEN, CON CAUSA JUSTIFICADA, DEL ARRENDADOR, LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESPECTO DE ALGUNO O ALGUNOS DE LOS INQUILINOS;

VIII.- CUANDO LA FINCA SE ENCUENTRE EN ESTADO RUINOSO QUE HAGA NECESARIA SU DEMOLICIÓN TOTAL O PARCIAL, A JUICIO DE PERITOS;

IX.- CUANDO LAS CONDICIONES SANITARIAS DE LA FINCA EXIJAN SU DESOCUPACIÓN A JUICIO DE LAS AUTORIDADES SANITARIAS.

ARTICULO 8o.- LA RESCISIÓN DEL CONTRATO POR LAS CAUSAS PREVISTAS EN EL ARTÍCULO ANTERIOR, NO DA DERECHO AL INQUILINO AL PAGO DE INDEMINIZACIÓN ALGUNA.

ARTICULO 9o.- SERÁN NULOS DE PLENO DERECHO LOS CONVENIOS QUE EN ALGUNA FORMA MODIFIQUEN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CON CONTRAVENCIÓN DE LAS DISPOSICIONES DE ESTA LEY. POR LO TANTO, PRODUCIRÁN NINGÚN EFECTO JURÍDICO LOS DOCUMENTOS DE CRÉDITO SUBSCRITOS POR LOS INQUILINOS, CON EL OBJETO DE PAGAR RENTAS MAYORES QUE LAS AUTORIZADAS EN ESTA LEY.

TRANSITORIOS :

ARTICULO 1o.- LA PRESENTE LEY EMPEZARÁ A REGIR DESDE EL PRIMERO DE ENERO DE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE.

ARTICULO 2o.- QUEDA DEROGADO EL DECRETO DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1947 PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DEL 31 DEL MISMO MES Y AÑO, QUE CONGELÓ LAS RENTAS EN LAS CASAS O LOCALES DESTINADOS A HABITACIÓN.

ARTICULO 3o.- SE DEROGAN LOS ARTÍCULOS DEL CÓDIGO CIVIL Y DEL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES QUE SE OPONGAN A LAS DISPOSICIONES DE LA PRESENTE LEY.

ARTICULO 4o.- LOS JUICIOS Y PROCEDIMIENTOS JUDICIALES EN TRAMITACIÓN, QUE TENGAN POR OBJETO LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR HABER CONCLUIDO EL PLAZO ESTIPULADO, Y QUE ESTÉN COMPRENDIDOS EN EL ARTÍCULO 1o. DE ESTA LEY, SE SOBRESERÁN, SEA CUAL FUERE EL ESTADO EN QUE SE ENCUENTREN.

ARTICULO 5o.- EN LOS PROCEDIMIENTOS JUDICIALES O ADMINISTRATIVOS PENDIENTES DE RESOLUCIÓN ANTE LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES, LOS INTERESADOS PODRÁN HACER VALER LOS BENEFICIOS QUE LES CONCEDE LA PRESENTE LEY.

EUGENIO PRADO, D.P.- GUSTAVO DÍAZ ORDÁZ, S.P.- MANUEL FLORES CASTRO, D.S.- FAUSTO A. MARÍN, S.S.- (RÚBRICAS)".

EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO POR LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 89 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y PARA SU DEBIDA PUBLICACIÓN Y OBSERVANCIA, EXPIDO EL PRESENTE DECRETO EN LA RESIDENCIA DEL PODER EJECUTIVO FEDERAL, EN LA CIUDAD DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, A LOS VEINTICUATRO DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO.- MIGUEL ALEMÁN,- (RÚBRICA) EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, FERNANDO CASAS ALEMÁN,- (RÚBRICA),- EL SECRETARIO DE GOBERNACIÓN, ADOLFO RUIZ CORTINES.- (RÚBRICA).

ARRENDAMIENTOS

ARTÍCULOS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS
FEDERALES, EN MATERIA COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA
EN MATERIA FEDERAL, EN RELACIÓN CON ARRENDAMIENTOS

LIBRO CUARTO

SEGUNDA PARTE

TÍTULO SEXTO

DEL ARRENDAMIENTO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

HAY ARRENDAMIENTO CUANDO LAS DOS PARTES CONTRATANTES SE OBLIGAN RECÍPROCAMENTE, UNA, A CONCEDER EL USO O GOCE TEMPORAL DE UNA COSA, Y LA OTRA, A PAGAR POR ESE USO O GOCE UN PRECIO CIERTO.
(ARTÍCULO 2,398),

EL ARRENDAMIENTO NO PUEDE EXCEDER DE DIEZ AÑOS PARA LAS FINCAS DESTINADAS A HABITACIÓN; DE QUINCE PARA LAS FINCAS DESTINADAS AL COMERCIO Y DE VEINTE PARA LAS FINCAS DESTINADAS AL EJERCICIO DE UNA INDUSTRIA.

LA RENTA O PRECIO DEL ARRENDAMIENTO PUEDE CONSISTIR EN UNA SUMA DE DINERO O EN CUALQUIERA OTRA COSA EQUIVALENTE, CON TAL QUE SEA CIERTA Y DETERMINADA. (ARTÍCULO 2,399).

SON SUSCEPTIBLES DE ARRENDAMIENTO TODOS LOS BIENES QUE PUEDAN USARSE SIN CONSUMIRSE; EXCEPTO AQUELLOS QUE LA LEY PROHIBE ARRENDAR Y LOS DERECHOS Estrictamente Personales. (ARTÍCULO 2,400),

EL QUE NO FUERE DUEÑO DE LA COSA PODRÁ ARRENDARLA SI TIENE - FACULTAD PARA CELEBRAR ESE CONTRATO, YA EN VIRTUD DE AUTORIZACIÓN DEL DUEÑO, YA POR DISPOSICIÓN EN LA LEY. (ARTÍCULO 2,4001).

EN EL PRIMER CASO DEL ARTÍCULO ANTERIOR, LA CONSTRUCCIÓN DEL ARRENDAMIENTO SE SUJETARÁ A LOS LÍMITES FIJADOS EN LA AUTORIZACIÓN, Y EN EL SEGUNDO, LOS QUE LA LEY HAYAN FIJADO A LOS ADMINISTRADORES DE BIENES AJENOS. (ARTÍCULO 2,402)

NO PUEDE ARRENDAR EL COPROPIETARIO DE COSA INDIVISA SIN CONSENTIMIENTO DE LOS OTROS COPROPIETARIOS (ARTÍCULO 2, 403).

SE PROHIBE A LOS MAGISTRADOS, A LOS JUECES Y A CUALESQUIERA - OTROS EMPLEADOS PÚBLICOS, TOMAR EN ARRENDAMIENTO, POR SÍ O POR -- INTERPÓSITA PERSONA, LOS BIENES QUE DEBAN ARRENDARSE EN LOS NEGOCIOS EN QUE INTERVENGAN. (ARTÍCULO 2,404)

SE PROHIBE A LOS ENCARGADOS DE LOS ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS Y A LOS FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS PÚBLICOS, TOMAR EN ARRENDAMIENTO LOS BIENES QUE CON LOS EXPRESADOS CARACTERES ADMINISTREN. (ARTÍCULO 2.405),

EL ARRENDAMIENTO DEBE OTORGARSE POR ESCRITO CUANDO LA RENTA - PASE DE CIENTO PESOS ANUALES, (ARTÍCULO 2,406).

SI EL PREDIO FUERE RÚSTICO Y LA RENTA PASARE DE CINCO MIL PESOS ANUALES, EL CONTRATO SE OTORGARÁ EN ESCRITURA PÚBLICA, (ARTÍCULO 2,407).

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NO SE RESCINDE POR LA MUERTE DEL ARRENDADOR NI DEL ARRENDATARIO, SALVO CONVENIO EN OTRO SENTIDO, (ARTÍCULO 2,408).

SI DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, POR CUALQUIER MOTIVO SE VERIFICARE LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DEL PREDIO ARRENDADO, EL ARRENDAMIENTO SUBSISTIRÁ EN LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO. RESPECTO AL PAGO DE LAS RENTAS, EL ARRENDATARIO TENDRÁ OBLIGACIÓN DE PAGAR AL NUEVO PROPIETARIO LA RENTA ESTIPULADA EN EL CONTRATO, DESDE LA FECHA EN QUE SE LE NOTIFIQUE JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE ANTE NOTARIO O ANTE DOS TESTIGOS HABERSE OTORGADO EL CORRESPONDIENTE TÍTULO DE PROPIEDAD, AUN CUANDO ALEGUE HABER PAGADO AL PRIMER PROPIETARIO; A NO SER QUE EL ADELANTO DE RENTAS APAREZCA EXPRESAMENTE ESTIPULADO EN EL MISMO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (ARTÍCULO 2, 409).

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 INDEMINIZADOS POR EL EXPROPIADOR, CONFORME A LO QUE ESTABLEZCA LA LEY RESPECTIVAMENTE, (ARTÍCULO 2,410).

LOS ARRENDAMIENTOS DE BIENES NACIONALES NACIONALES, MUNICIPALES O DE ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS, ESTARÁN SUJETOS A LOS DISPOSICIONES DEL DERECHO ADMINISTRATIVO, Y EN LO QUE NO LO ESTUVIEREN, A LAS DISPOSICIONES DE ESTE TÍTULO, (ARTÍCULO 2,411).

CAPITULO II

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

EL ARRENDADOR ESTÁ OBLIGADO, AUNQUE NO HAYA PACTO EXPRESO:

I.- A ENTREGAR AL ARRENDATARIO LA FINCA ARRENDADA, CON TODAS SUS PERTENENCIAS Y EN ESTADO DE SERVIR PARA EL USO CONVENIDO; Y SI NO HUBO CONVENIO EXPRESO, PARA AQUEL A QUE POR SU MISMA NATURALEZA ESTUVIERE DESTINADA;

II.- A CONSERVAR LA COSA ARRENDADA EN EL MISMO ESTADO, DURANTE EL ARRENDAMIENTO, HACIENDO PARA ELLO TODAS LAS REPARACIONES NECESARIAS;

III.- A NO ESTORBAR NI EMBARAZAR DE MANERA ALGUNA EL USO DE LA COSA ARRENDADA, A NO SER POR CAUSA DE REPARACIÓN URGENTES E INDISPENSABLES;

IV.- A GARANTIZAR EL USO O GOCE PACÍFICO DE LA COSA POR TODO EL TIEMPO DEL CONTRATO;

V.- A RESPONDER DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SUFRA EL ARRENDATARIO POR LOS DEFECTOS O VICIOS OCULTOS DE LA COSA, ANTERIORES AL ARRENDAMIENTO. (ARTÍCULO 2, 412).

LA ENTREGA DE LA COSA SE HARÁ EN EL TIEMPO CONVENIDO; Y SI NO HUBIERE CONVENIO, LUEGO QUE EL ARRENDADOR FUERE REQUERIDO POR EL ARRENDATARIO. (ARTÍCULO 2, 413).

EL ARRENDADOR NO PUEDE, DURANTE EL ARRENDAMIENTO, MUDAR LA FORMA DE LA COSA ARRENDADA, NI INTERVENIR EN EL USO LEGÍTIMO DE ELLA, SALVO EL CASO DESIGNADO EN LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 2,412. (ARTÍCULO 2, 414).

EL ARRENDATARIO ESTÁ OBLIGADO A PONER EN CONOCIMIENTO DEL ARRENDADOR, A LA BREVEDAD POSIBLE, LA NECESIDAD DE LAS REPARACIONES, BAJO PENA DE PAGAR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SU OMISIÓN CAUSE. (ARTÍCULO 2,415).

SI EL ARRENDADOR NO CUMPLIERE CON HACER LAS REPARACIONES NECESARIAS PARA EL USO A QUE ESTÉ DESTINADA LA COSA, QUEDARÁ A ELECCIÓN DEL ARRENDATARIO RESCINDIR EL ARRENDAMIENTO U OCURRIR AL JUEZ PARA QUE ESTRECHE AL ARRENDADOR AL CUMPLIMIENTO DE SU OBLIGACIÓN, MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO RÁPIDO QUE SE ESTABLEZCA EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES. (ARTÍCULO 2,416).

EL JUEZ, SEGÚN LAS CIRCUNSTANCIAS DEL CASO, DECIDIRÁ SOBRE EL PAGO DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE CAUSEN AL ARRENDATARIO POR FALTA DE OPORTUNIDAD EN LAS REPARACIONES. (ARTÍCULO 2,417).

LO DISPUESTO EN LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 2,412, NO COMPRENDE LAS VÍAS DE HECHO DE TERCEROS QUE NO ALEGUEN DERECHOS SOBRE LA COSA ARRENDADA QUE IMPIDAN SU USO O GOCE. EL ARRENDATARIO, EN ESOS CASOS, SÓLO TIENE ACCIÓN CONTRA LOS AUTORES DE LOS HECHOS, Y AUNQUE FUEREN INSOLVENTES NO TENDRÁ ACCIÓN CONTRA EL ARRENDADOR. TAMPOCO COMPRENDE LOS ABUSOS DE FUERZA (ARTÍCULO 2,418).

EL ARRENDATARIO ESTÁ OBLIGADO A PONER EN CONOCIMIENTO DEL PROPIETARIO, EN EL MÁS BREVE TÉRMINO POSIBLE, TODA USURPACIÓN O NOVEDAD DAÑOSA QUE OTRO HAYA HECHO O ABIERTAMENTE PREPARE EN LA COSA ARRENDADA, SO PENA DE PAGAR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE CAUSEN CON SU OMISIÓN. LO DISPUESTO EN ESTE ARTÍCULO NO PRIVA AL ARRENDATARIO DEL DERECHO DE DEFENDER, COMO POSEEDOR, LA COSA DADA EN ARRENDAMIENTO. (ARTÍCULO 2,419).

SI EL ARRENDADOR FUERE VENCIDO EN JUICIO SOBRE UNA PARTE DE LA COSA ARRENDADA, PUEDE EL ARRENDATARIO RECLAMAR UNA DISMINUCIÓN EN LA RENTA O LA RESCISIÓN DEL CONTRATO Y EL PAGO DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SUFRA. (ARTÍCULO 2,420.)

EL ARRENDADOR RESPONDE DE LOS VICIOS O DEFECTOS DE LA COSA ARRENDADA QUE IMPIDAN EL USO DE ELLA, AUNQUE ÉL NO LOS HUBIESE CONOCIDO O HUBIESE SOBREVENIDO EN EL CURSO DEL ARRENDAMIENTO, SIN CULPA DEL ARRENDATARIO. ESTE PUEDE PEDIR LA DISMINUCIÓN DE LA RENTA O LA RESCISIÓN DEL CONTRATO, SALVO QUE SE PRUEBE QUE TUVO CONOCIMIENTO ANTES DE CELEBRAR EL CONTRATO, DE LOS VICIOS O DEFECTOS DE LA COSA ARRENDADA. (ARTÍCULO 2,421).

SI AL TERMINAR EL ARRENDAMIENTO HUBIERE ALGÚN SALDO A FAVOR DEL ARRENDATARIO, EL ARRENDADOR DEBERÁ DEVOLVERLO INMEDIATAMENTE, A NO SER QUE TENGA ALGÚN DERECHO QUE EJERCITAR CONTRA AQUÉL; EN ESTE CASO DEPOSITARÁ JUDICIALMENTE EL SALDO REFERIDO. (ARTÍCULO 2,422).

CORRESPONDE AL ARRENDADOR PAGAR LAS MEJORAS HECHAS POR EL ARRENDATARIO: --

I.- SI EN EL CONTRATO, O POSTERIORMENTE, LO AUTORIZÓ PARA HACERLAS Y SE OBLIGÓ A PAGARLAS;

II.- SI SE TRATE DE MEJORAS ÚTILES Y POR CULPA DEL ARRENDADOR SE RESCINDIÉSE EL CONTRATO;

III.- CUANDO EL CONTRATO FUERE POR TIEMPO INDETERMINADO, SI EL ARRENDADOR AUTORIZÓ AL ARRENDATARIO PARA QUE HICIERA MEJORAS Y ANTES DE QUE TRANSCURRA EL TIEMPO NECESARIO PARA QUE EL ARRENDATARIO QUEDE COMPENSADO CON EL USO DE LAS MEJORAS DE LOS GASTOS QUE HIZO, DA EL ARRENDADOR POR CONCLUIDO EL ARRENDAMIENTO. (ARTÍCULO 2,423).

LAS MEJORAS A QUE SE REFIEREN LAS FRACCIONES II Y III DEL ARTÍCULO ANTERIOR, DEBERÁN SER PAGADAS POR EL ARRENDADOR, NO OBSTANTE QUE EL CONTRATO SE HUBIESE ESTIPULADO QUE LAS MEJORAS QUEDASEN A BENEFICIO DE LA COSA ARRENDADA. (ARTÍCULO 2,224).

CAPITULO III

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

EL ARRENDATARIO ESTÁ OBLIGADO:

I.- A SATISFACER LA RENTA EN LA FORMA Y TIEMPO CONVENIDOS;

II.- A RESPONDER DE LOS PERJUICIOS QUE LA COSA ARRENDADA SUFRA POR SU CULPA O NEGLIGENCIA, LA DE SUS FAMILIARES, SIRVIENTES O SUBARRENDATARIOS;

III.- A SERVIRSE DE LA COSA SOLAMENTE PARA EL USO CONVENIDO O CONFORME A LA NATURALEZA Y DESTINO DE ELLA. (ARTÍCULO 2,425).

EL ARRENDATARIO NO ESTÁ OBLIGADO A PAGAR LA RENTA SINO DESDE EL DÍA EN QUE RECIBA LA COSA ARRENDADA, SALVO PACTO EN CONTRARIO. (ARTÍCULO 2,426).

LA RENTA SERÁ PAGADA EN EL LUGAR CONVENIDO, Y A FALTA DE CONVENIO, EN LA CASA HABITACIÓN O DESPACHO DEL ARRENDATARIO. (ARTÍCULO 2,427).

LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 2,422 RESPECTO DEL ARRENDADOR, REGIRÁ EN SU CASO RESPECTO DEL ARRENDATARIO, (ARTÍCULO 2,428)

EL ARRENDATARIO ESTÁ OBLIGADO A PAGAR LA RENTA QUE SE VENZA HASTA EL DÍA QUE ENTREGUE LA COSA ARRENDADA. (ARTÍCULO 2,429).

SI EL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO DEBIERE PAGARSE EN FRUTOS, Y EL ARRENDATARIO NO LOS ENTREGARE EN EL TIEMPO DEBIDO, ESTÁ OBLIGADO A PAGAR EN DINERO EL MAYOR PRECIO QUE TUVIEREN LOS FRUTOS DENTRO DEL TIEMPO CONVENIDO. (ARTÍCULO 2,430).

SI POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR SE IMPIDE TOTALMENTE AL ARRENDATARIO EL USO DE LA COSA ARRENDADA, NO SE CAUSARÁ RENTA MIENTRAS DURE EL IMPEDIMENTO, Y SI ÉSTE DURA MÁS DE DOS MESES PODRÁ PEDIR LA RESCISIÓN DEL CONTRATO. (ARTÍCULO 2,431),

SI SÓLO SE IMPIDE EN PARTE EL USO DE LA COSA, PODRÁ EL ARRENDATARIO PEDIR LA REDUCCIÓN PARCIAL DELA RENTA, A JUICIO DE PERITOS, A NO SER QUE LAS PARTES OPTEN POR LA RESCISIÓN DEL CONTRATO, SI EL IMPEDIMIENTO DURA EL TIEMPO FIJADO EN EL ARTÍCULO ANTERIOR. (ARTÍCULO 2,432),

LO DISPUESTO EN LOS DOS ARTÍCULOS ANTERIORES NO ES RENUNCIABLE. (ARTÍCULO 2,433).

SI LA PRIVACIÓN DEL USO PROVIENE DE LA EVICCIÓN DEL PREDIO, SE OBSERVARÁ LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 2,431, Y SI EL ARRENDADOR PROCEDIÓ CON MALA FE, RESPONDERÁ TAMBIÉN DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS. (ARTÍCULO 2,434).

EL ARRENDATARIO ES RESPONSABLE DEL INCENDIO, A NO SER QUE PROVENGA DE CASO FORTUITO, FUERZA MAYOR O VICIO DE CONSTRUCCIÓN. (ARTÍCULO 2,435).

EL ARRENDATARIO NO RESPONDE DEL INCENDIO QUE SE HAYA COMUNICADO DE OTRA PARTE, SI TOMÓ LAS PRECAUCIONES NECESARIAS PARA EVITAR QUE EL FUEGO SE PROPAGARA. (ARTÍCULO 2,436).

CUANDO SON VARIOS LOS ARRENDATARIOS Y NO SE SABE DÓNDE COMENZÓ EL INCENDIO, TODOS SON RESPONSABLES PROPORCIONALMENTE A LA RENTA QUE PAGUEN, Y SI EL ARRENDADOR OCUPA PARTE DE LA FINCA, TAMBIÉN RESPONDERÁ PROPORCIONALMENTE A LA RENTA QUE A ESA PARTE FIJEN PERITOS. SI SE PRUEBA QUE EL INCENDIO COMENZÓ EN LA HABITACIÓN DE UNO DE LOS INQUILINOS, SOLAMENTE ÉSTE SERÁ EL RESPONSABLE. (ARTÍCULO 2,437).

SI ALGUNO DE LOS ARRENDATARIOS PRUEBA QUE EL FUEGO NO PUDO COMENZAR EN LA PARTE QUE OCUPA, QUEDARÁ LIBRE DE RESPONSABILIDAD. (ARTÍCULO 2,438).

LA RESPONSABILIDAD EN LOS CASOS DE QUE TRATAN LOS ARTÍCULOS ANTERIORES, COMPRENDE NO SOLAMENTE EL PAGO DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS SUFRIDOS POR EL PROPIETARIO, SINO EL DE LOS QUE SE HAYAN CAUSADO A OTRAS PERSONAS, SIEMPRE QUE PROVENGAN DIRECTAMENTE DEL INCENDIO. (ARTÍCULO 2,439).

EL ARRENDATARIO QUE VA A ESTABLECER EN LA FINCA ARRENDADA UNA INDUSTRIA PELIGROSA, TIENE OBLIGACIÓN DE ASEGURAR DICHA FINCA CONTRA EL RIESGO PROBABLE QUE ORIGINE EL EJERCICIO DE ESA INDUSTRIA. (ARTÍCULO 2,440).

EL ARRENDATARIO NO PUEDE, SIN CONSENTIMIENTO EXPRESO DEL ARRENDADOR, VARIAR LA FORMA DE LA COSA ARRENDADA; Y SI LO HACE DEBE, CUANDO LA DEVUELVA, RESTABLECERLA AL ESTADO EN QUE LA RECIBA, SIENDO, ADEMÁS, RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS. (ARTÍCULO 2,441).

SI EL ARRENDATARIO HA RECIBIDO LA FINCA CON EXPRESA DESCRIPCIÓN DE LAS PARTES DE QUE SE COMPONE, DEBE DEVOLVERLA, AL CONCLUIR EL ARRENDAMIENTO, TAL COMO LA RECIBIÓ, SALVO LO QUE HUBIERE PERECIDO O SE HUBIERE MENOSCABADO POR EL TIEMPO O POR CAUSA INEVITABLE. (ARTÍCULO 2,442).

LA LEY PRESUME QUE EL ARRENDATARIO QUE ADMITIÓ LA COSA ARRENDADA SIN LA DESCRIPCIÓN EXPRESA EN EL ARTÍCULO ANTERIOR, LA RECIBIÓ EN BUEN ESTADO, SALVO LA PRUEBA EN CONTRARIO. (ARTÍCULO 2,443).

EL ARRENDATARIO DEBE HACER LAS REPARACIONES DE AQUELLOS DETE--RIOROS DE POCA IMPORTANCIA, QUE REGULARMENTE SON CAUSADOS POR LAS PERSONAS QUE HABITAN EL EDIFICIO. (ARTÍCULO 2,444).

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, A PEDIR LA REDUCCIÓN DE ESE PRECIO O A LA RESCISIÓN DEL CONTRATO, SI LA PÉRDIDA DEL USO DURA MÁS DE DOS MESES, EN SUS RESPECTIVOS CASOS. (ARTÍCULO 2,445).

SI LA MISMA COSA SE HA DADO EN ARRENDAMIENTO SEPARADAMENTE A DOS O MÁS PERSONAS Y POR EL MISMO TIEMPO, PREVALECE EL ARRENDAMIENTO PRIMERO EN FECHAS; SI NO FUERE POSIBLE VERIFICAR LA PROPIEDAD DE ÉSTA, VALDRÁ EL ARRENDAMIENTO DEL QUE TIENE EN SU PODER LA COSA ARRENDADA. (ARTÍCULO 2,446).

SI EL ARRENDAMIENTO DEBE SER INSCRITO EN EL REGISTRO, SÓLO VALE EL INSCRITO.

EN LOS ARRENDAMIENTOS QUE HAN DURADO MÁS DE CINCO AÑOS Y CUANDO EL ARRENDATARIO HA HECHO MEJORAS DE IMPORTANCIA EN LA FINCA ARRENDADA, TIENE ÉSTE DERECHO SI ESTÁ AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LA RENTA, A QUE, EN IGUALDAD DE CONDICIONES, SE LE PREFIERA A OTRO INTERESADO EN EL NUEVO ARRENDAMIENTO DE LA FINCA. TAMBIÉN GOZARÁ DEL DERECHO DEL TANTO SI EL PROPIETARIO QUIERE VENDER LA FINCA ARRENDADA, APLICÁNDOSE EN LO CONDUCTENTE LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 2,304 Y 2,305 . (ARTÍCULO 2,447).

CAPITULO IV

DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION

N. DEL E.- ES CAPÍTULO IV, FUE REFORMADO POR EL ARTÍCULO PRIMERO DEL DECRETO PUBLICADO EN DIARIO OFICIAL DEL 7 DE FEBRERO DE 1985, Y COMPRENDE LOS ARTÍCULOS 2,448 A 2,448L; EL DECRETO DE REFERENCIA NO HACE MENCIÓN ESPECIAL A LOS ARTÍCULOS 2,449; 2,450; 2,451 Y 2,452; EN EL SENTIDO DE QUE QUEDEN DEROGADOS, POR LO MISMO NO HAN SIDO RETIRADOS.

LAS DISPOSICIONES DE ESTE CAPÍTULO SON DE ORDEN PÚBLICO E INTERÉS SOCIAL. POR LO TANTO SON IRRENUNCIABLES Y EN CONSECUENCIA, CUALQUIER ESTIPULACIÓN EN CONTRARIO SE TENDRÁ POR NO PUESTA. (ARTÍCULO 2,448).

NO DEBERÁ DARSE EN ARRENDAMIENTO UNA LOCALIDAD QUE NO REÚNA LAS CONDICIONES DE HIGIENE Y SALUBRIDAD EXIGIDAS POR LA LEY DE LA MATERIA (ARTÍCULO 2,448A).

EL ARRENDADOR QUE NO HAGA LAS OBRAS QUE ORDENE LA AUTORIDAD SANITARIA CORRESPONDIENTE COMO NECESARIAS PARA QUE UNA LOCALIDAD SEA HABITABLE E HIGIÉNICA, ES RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE LOS INQUILINOS SUFREN POR ESA CAUSA. (ARTÍCULO 2,448B).

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 SIMPRE Y CUANDO SE ENCUENTRE AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS RENTAS. (ARTÍCULO 2,448C).

PARA LOS EFECTOS DE ESTE CAPÍTULO LA RENTA DEBERÁ ESTIPULARSE EN MONEDA NACIONAL. (ARTÍCULO 2,448D).

LA RENTA SÓLO PODRÁ SER INCREMENTADA ANUALMENTE; EN SU CASO, EL AUMENTO NO PODRÁ EXEDER DEL 85 POR CIENTO DEL INCREMENTO PORCENTUAL, FIJADO AL SALARIO MÍNIMO GENERAL DEL DISTRITO FEDERAL, EN EL AÑO DE CALENDARIO EN EL QUE EL CONTRATO SE RENUEVE O SE PRORROGUE.

LA RENTA DEBE PAGARSE EN LOS PLAZOS CONVENIDOS, Y A FALTA DE CONVENIO, POR MESES VENCIDOS. (ARTÍCULO 2,448E):

EL ARRENDATARIO NO ESTÁ OBLIGADO A PAGAR LA RENTA SINO DESDE EL DÍA EN QUE RECIBA EL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO.

PARA LOS EFECTOS DE ESTE CAPÍTULO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENT-

TO DEBE OTORGARSE POR ESCRITO, LA FALTA DE ESTA FORMALIDAD SE IMPUTARÁ AL ARRENDADOR. (ARTÍCULO 2,448F).

EL CONTRATO DEBERÁ CONTENER, CUANDO MENOS LAS SIGUIENTES ESTIPULACIONES:

I.- NOMBRES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.

II.- LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

III.- DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO Y DE LAS INSTALACIONES Y ACCESORIOS CON QUE CUENTA PARA EL USO Y GOCE DEL MISMO, ASÍ COMO EL ESTADO QUE GUARDAN.

IV.- EL MONTO DE LA RENTA.

V.- LA GARANTÍA, EN SU CASO.

VI.- LA MENCIÓN EXPRESA DEL DESTINO HABITACIONAL DEL INMUEBLE ARRENDADO.

VII.- LAS OBLIGACIONES QUE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO CONTRAIGAN ADICIONALMENTE A LAS ESTABLECIDAS EN LA LEY.

EL ARRENDADOR DEBERÁ REGISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - ANTE LA AUTORIDAD COMPETENTE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL. UNA VEZ COMPLIDO ESTE REQUISITO, ENTREGARÁ AL ARRENDATARIO UNA COPIA DEL CONTRATO. (ARTÍCULO 2,448G).

EL ARRENDATARIO TENDRÁ ACCIÓN PARA DEMANDAR EL REGISTRO MENCIONADO Y LA ENTREGA DE LA COPIA DEL CONTRATO.

IGUALMENTE EL ARRENDATARIO TENDRÁ DERECHO PARA REGISTRAR SU COPIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ANTE LA AUTORIDAD COMPETENTE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

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. (ARTÍCULO 2,448H).

CON EXCLUSIÓN DE CUALQUIER OTRA PERSONA, EL CÓNYUGE, EL O LA CONCUBINA, LOS HIJOS, LOS ASCENDIENTES EN LÍNEA CONSANGUÍNEA O POR AFINIDAD DEL ARRENDATARIO FALLECIDO SU SUBROGARÁN EN LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE ÉSTE, EN LOS MISMOS TÉRMINOS DEL CONTRATO, SIEMPRE Y CUANDO HUBIERAN HABITADO REAL Y PERMANENTEMENTE EL INMUEBLE EN VIRTUD DEL ARRENDATARIO.

NO ES APLICABLE LO DISPUESTO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR A LAS PERSONAS QUE OCUPEN EL INMUEBLE COMO SUBARRENDATARIAS, CESIONARIAS O POR OTRO TÍTULO SEMEJANTE QUE NO SEA LA SITUACIÓN PREVISTA EN ESTE ARTÍCULO.

PARA LOS EFECTOS DE ESTE CAPÍTULO, EL ARRENDATARIO, SI ESTÁ AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LA RENTA TENDRÁ DERECHO A QUE EN IGUALDAD DE CONDICIONES, SE LE PREFIERA O OTRO INTERESADO EN EL NUEVO ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE. ASIMISMO, TENDRÁ EL DERECHO DEL TANTO EN CASO DE QUE EL PROPIETARIO QUIERA VENDER LA FINCA ARRENDADA. (ARTÍCULO 2,448I).

EL EJERCICIO DEL DERECHO DEL TANTO SE SUJETARÁ A LAS SIGUIENTES REGLAS: (ARTÍCULO 2,448J).

I.- EN TODOS LOS CASOS EL PROPIETARIO DEBERÁ DAR AVISO EN FORMA INDUBITABLE AL ARRENDATARIO DE SU DESEO DE VENDER EL INMUEBLE, PRECISANDO EL PRECIO, TÉRMINOS, CONDICIONES Y MODALIDADES DE LA COMPRA-VENTA.

II.- EL O LOS ARRENDATARIOS DISPONDRÁN DE 15 DÍAS PARA NOTIFICAR EN FORMA INDUBITABLE AL ARRENDADOR SU VOLUNTAD DE EJERCITAR EL DERECHO DEL TANTO EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA.

III.- EN CASO DE QUE EL ARRENDADOR CAMBIE CUALQUIERA DE LOS - TÉRMINOS DE LA OFERTA INICIAL ESTARÁ OBLIGADO A DAR UN NUEVO AVISO EN FORMA INDUBITABLE AL ARRENDATARIO, QUIEN A PARTIR DE ESE MOMENTO DISPONDRÁ DE UN NUEVO PLAZO DE 15 DÍAS PARA LOS EFECTOS DEL PÁRRAFO ANTERIOR. SI EL CAMBIO SE REFIERE AL PRECIO, EL ARRENDADOR SÓLO ESTÁ OBLIGADO A DAR ESTE NUEVO AVISO CUANDO EL INCREMENTO O DECREMENTO DEL MISMO SEA DE MÁS DE UN DIEZ POR CIENTO.

IV.- TRATÁNDOSE DE BIENES SUJETOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, SE APLICARÁN LAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE LA MATERIA.

V.- LOS NOTARIOS DEBERÁN CERCIORARSE DEL CUMPLIMIENTO DE ESTE ARTÍCULO PREVIAMENTE A LA AUTORIZACIÓN DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA.

VI.- LA COMPRA-VENTA Y SU ESCRITURACIÓN REALIZADAS EN CONTRAVENCIÓN DE LO DISPUESTO EN ESTE ARTÍCULO SERÁN NULAS DE PLENO DERECHO Y LOS NOTARIOS INCURRIRÁN EN RESPONSABILIDAD EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY DE LA MATERIA. LA ACCIÓN DE NULIDAD A QUE SE REFIERE ESTA FRACCIÓN PRESCRIBE A LOS SEIS MESES CONTADOS A PARTIR DE QUE EL -- ARRENDATARIO TUVO CONOCIMIENTO DE LA REALIZACIÓN DEL CONTRATO.

EN CASO DE QUE EL ARRENDATARIO NO DE EL AVISO A QUE SE REFIE-- REN LAS FRACCIONES II Y III DE ESTE ARTÍCULO PRECLUIRÁ SU DERECHO.

EL PROPIETARIO NO PUEDE REHUSAR COMO FIADOR A UNA PERSONA QUE REÚNA LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY PARA QUE SEA FIAJOR. (Artículo 2,448K).

TRATÁNDOSE DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL ES PROTESTATIVO PARA EL ARRENDATARIO DAR FIANZA O SUSTITUIR ESA GARAN TÍA CON EL DEPÓSITO DE UN MES DE RENTA.

EN TODO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA HABITACIÓN DEBERÁN - TRANSCRIBIRSE ÍNTEGRAS LAS DISPOSICIONES DE ESTE CAPÍTULO.

(ARTÍCULO 2.448L).

EL ARRENDADOR QUE NO HAGA LAS OBRAS QUE ORDENEN EL DEPARTAMENTO DE SALUBRIDAD PÚBLICA COMO NECESARIAS PARA QUE UNA LOCALIDAD SEA HABITABLE E HIGIÉNICA, ES RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE LOS INQUILINOS SUFRAN POR ESA CAUSA (ARTÍCULO 2,449).

ESTE ARTÍCULO ES NUEVO.

EL PROPIETARIO NO PUEDE REHUSAR COMO FIADOR A UNA PERSONA QUE REÚNA LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY PARA QUE SEA FIADOR (ARTÍCULO 2,450).

SI LA RENTA NO EXCEDE DE VEINTICINCO PESOS MENSUALES, ES POTESTATIVO PARA EL ARRENDATARIO DAR FIANZA O SUBSTITUIR ESA GARANTÍA CON EL DEPÓSITO DE UNA MES DE RENTA.

ESTE ARTÍCULO ES NUEVO.

NO PUEDE RENUNCIARSE ANTICIPADAMENTE EL DRECHO DE COBRAR LA INDEMINIZACIÓN QUE CONDEDE EL ARTÍCULO 2,449. (ARTÍCULO 2,451).

ESTE ARTÍCULO ES NUEVO.

LA RENTA DEBE PAGARSE EN LOS PLAZOS CONVENIDOS, Y A FALTA DE CONVENIO, POR MESES VENCIDOS SI LA RENTA EXCEDE DE CIEN PESOS; POR QUINCENAS VENCIDAS, SI LA RENTA ES DE SESENTA A CIEN PESOS, Y POR SEMANAS, TAMBIÉN VENCIDAS, CUANDO LA RENTA NO LLEGUE A SESENTA PESOS. (ARTÍCULO 2,252).

CAPTULO V

DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS RÚSTICAS

EL PROPIETARIO DE UN PREDIO RÚSTICO DEBE CULTIVARLO, SIN PERJUICIO DE DEJARLO DESCANSAR EL TIEMPO QUE SE NECESARIO PARA QUE NO SE AGOTE SU FERTILIDAD. SI NO LO CULTIVA, TIENE OBLIGACIÓN DE DARLO EN ARRENDAMIENTO O EN APARCEÍA, DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN LA LEY DE TIERRAS OCIOSAS. (ARTÍCULO 2.453).

LA RENTA DEBE PAGARSE EN LOS PLAZOS CÓNVENIDOS, Y A LA FALTA DE CONVENIO, POR SEMESTRES VENCIDOS. (ARTÍCULO 2.454).

EL ARRENDATARIO NO TENDRÁ DERECHO A LA REBAJA DE LA RENTA POR ESTERILIDAD DE LA TIERRA ARRENDADA O POR PÉRDIDA DE FRUTOS PROVENIENTES DE CASOS FORTUITOS ORDINARIOS; PERO SÍ EN CASO DE PÉRDIDA DE MÁS DE LA MITAD DE LOS FRUTOS, POR CASOS FORTUITOS EXTRAORDINARIOS.

ENTIÉNDESE POR CASOS FORTUITOS EXTRAORDINARIOS: EL INCENDIO, GUERRA, PESTE, INUNDACIÓN INSÓLITA, LANGOSTA, TERREMOTO U OTRO ACONTECIMIENTO IGUALMENTE DESACOSTUBRADO Y QUE LOS CONTRATANTES NO HAYAN PODIDO RAZONABLEMENTE PREVER.

EN ESTOS CASOS EL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO SE REBAJARÁ PROPORCIONALMENTE EL MONTO DE LAS PÉRDIDAS SUFRIDAS.

LAS DISPOSICIONES DE ESTE ARTÍCULO NO SON RENUNCIABLES.

EN EL ARRENDAMIENTO DE PREDIOS RÚSTICOS POR PLAZO DETERMINADO, DEBE EL ARRENDATARIO, EN EL ÚLTIMO AÑO QUE PERMANEZCA EN EL FUNDO, PERMITIR A SU SUCESOR O AL DUEÑO, EN SU CASO, EL BARBECHO DE LAS TIERRAS QUE TENGAN DESOCUPADAS Y EN LAS QUE ÉL NO PUEDA VERIFICAR LA NUEVA SIEMBRA, ASÍ COMO EL USO DE LOS EDIFICIOS Y DEMÁS MEDIOS QUE FUEREN NECESARIOS PARA LAS LABORES PREPARATORIAS DEL AÑO SIGIENTE. (ARTÍCULO 2.456).

EL PERMISO A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO QUE PRECEDE, NO SERÁ, OBLIGATORIO SINO EN EL PERÍODO Y POR EL TIEMPO RIGUROSAMENTE INDISPENSABLE, CONFORME A LAS COSTUMBRES LOCALES, SALVO CONVENIO EN CONTRARIO. (ARTÍCULO 2,457).

TERMINADO EL ARRENDAMIENTO, TENDRÁ A SU VEZ EL ARRENDATARIO - SALIENTE, DERECHO PARA USAR DE LAS TIERRAS Y EDIFICIOS POR EL TIEMPO ABSOLUTAMENTE INDISPENSABLE PARA LA RECOLECCIÓN Y APROVECHAMIENTO DE LOS FRUTOS PENDIENTES AL TERMINAR EL CONTRATO. (ARTÍCULO 2,458).

CAPITULO VI DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES

SON APLICABLES AL ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES LAS DISPOSICIONES DE ESTE TÍTULO QUE SEAN COMPATIBLES CON LA NATURALEZA DE ESOS BIENES. (ARTÍCULO 2,459).

SI EN EL CONTRATO NO SE HUBIERE FIJADO PLAZO, NI SE HUBIERE EXPRESADO EL USO A QUE LA COSA SE DESTINA, EL ARRENDATARIO SERÁ LIBRE PARA DEVOLVERLA CUANDO QUERA, Y EL ARRENDADOR NO PODRÁ PEDIRLA SINO DESPUÉS DE CINCO DÍAS DE CELEBRADO EL CONTRATO. (ARTÍCULO 2,460).

SI LA COSA SE ARRENDÓ POR AÑOS, MESES, SEMANAS O DÍAS, LA RENTA SE PAGARÁ AL VENCIMIENTO DE CADA UNO DE ESOS TÉRMINOS, SALVO CONVENIO EN CONTRARIO. (ARTÍCULO 2,461).

SI EL CONTRATO SE CELEBRA POR UN TÉRMINO FIJO, LA RENTA SE PAGARÁ AL VENCERSE EL PLAZO, SALVO CONVENIO EN CONTRARIO. (ARTÍCULO 2,462).

SI EL ARRENDATARIO DEVUELVE LA COSA ANTES DEL TIEMPO CONVENIDO, CUANDO SE AJUSTE POR UN SOLO PRECIO, ESTÁ OBLIGADO A PAGARLO INTE-

GRO; PERO SI EL ARRENDAMIENTO SE AJUSTA POR PERÍODOS DE TIEMPO, SÓLO ESTÁ OBLIGADO A PAGAR LOS PERÍODOS CORRIDOS HASTA LA ENTREGA. (ARTÍCULO 2,463).

EL ARRENDATARIO ESTÁ OBLIGADO A PAGAR LA TOTALIDAD DEL PRECIO, CUANDO SE HIZO EL ARRENDAMIENTO POR TIEMPO FIJO Y LOS PERÍODOS SÓLO SE PUSIERON COMO PLAZOS PARA EL PAGO. (ARTÍCULO 2,464).

SI SE ARRIENDA UN EDIFICIO O APOSENTO AMUEBLADO, SE ENTENDERÁ QUE EL ARRENDAMIENTO DE LOS MUEBLES ES POR EL MISMO TIEMPO QUE EL EDIFICIO O APOSENTO, A MENOS DE ESTIPULACIÓN EN CONTRARIO. (ARTÍCULO 2,465).

CUANDO LOS MUEBLES SE ALQUILAREN CON SEPARACIÓN DEL EDIFICIO, SU ALQUILER SE REGISTRÁ POR LO DISPUESTO EN ESTE CAPÍTULO. (ARTÍCULO 2,466).

EL ARRENDATARIO ESTÁ OBLIGADO A HACER LAS PEQUEÑAS REPARACIONES QUE EXIJA EL USO DE LA COSA DADA EN ARRENDAMIENTO. (ARTÍCULO 2,467).

LA PÉRDIDA O DETERIORO DE LA CASA ALQUILADA, SE PRESUME SIEMPRE A CARGO DEL ARRENDATARIO, A MENOS QUE ÉL PRUEBE QUE SOBREVINO SIN CULPA SUYA, EN CUYO CASO SERÁ A CARGO DEL ARRENDADOR. (ARTÍCULO 2,468).

AUN CUANDO LA PÉRDIDA O DETERIORO SOBREVENGAN POR CASO FORTUITO, SERÁN A CARGO DEL ARRENDATARIO, SI ÉSTE USÓ LA COSA DE UN MODO NO CONFORME CON EL CONTRATO, Y SIN CUYO USO HA HABRÍA SOBREVENIDO EL CASO FORTUITO. (ARTÍCULO 2,469).

EL ARRENDATARIO ESTÁ OBLIGADO A DAR DE COMER Y BEBER AL ANIMAL DURANTE EL TIEMPO EN QUE LO TIENE EN SU PODER, DE MODO QUE NO SE DESMEJORE, Y A CURARLE LAS ENFERMEDADES LIGERAS, SIN PODER COBRAR NADA AL DUEÑO. (ARTÍCULO 2,470).

LOS FRUTOS DEL ANIMAL ALQUILADO PERTENECEN AL DUEÑO, SALVO CONVENIO EN CONTRARIO. (ARTÍCULO 2,471),

EN CASO DE MUERTE DE ALGÚN ANIMAL ALQUILADO, SUS DESPOJOS SE-RÁN ENTREGADOS POR EL ARRENDATARIO AL DUEÑO, SI SON DE ALGUNA UTILI-DAD Y ES POSIBLE EL TRANSPORTE. (ARTÍCULO 2,472),

CUANDO SE ARRIENDEN DOS O MÁS ANIMALES QUE FORMAN UN TODO, COMO UNA YUNTA O UN TIRO, Y UNO DE ELLOS SE INUTILIZA, SE RESCINDE EL ARRENDAMIENTO, A NO SER QUE EL DUEÑO QUERA DAR OTRO QUE FORME UN - TODO CON EL QUE SOBREVIVIÓ. (ARTÍCULO 2,473),

EL QUE CONTRATE UNO O MÁS ANIMALES ESPECIFICADOS INDIVIDUALMEN-TE, QUE ANTES DE SER ENTREGADOS AL ARRENDATARIO SE INUTILIZAREN SIN CULPA DEL ARRENDADOR, QUEDARÁ ENTERAMENTE LIBRE DE LA OBLIGACIÓN SI HA AVISADO AL ARRENDATARIO INMEDIATAMENTE DESPUÉS QUE SE INUTILIZÓ EL ANIMAL; PERO SI ÉSTE SE HA INUTILIZADO POR CULPA DEL ARRENDADOR O SI NO SE HA DADO EL AVISO, ESTARÁ SUJERO AL PAGO DE DAÑOS Y PER-JUICIOS, O A REEMPLAZAR EL ANIMAL, A ELECCIÓN DEL ARRENDATARIO. (ARTÍCULO 2,474),

EN EL CASO DEL ARTÍCULO ANTERIOR, SI EN EL CONTRATO DE ALQUI-LER NO SE TRATÓ DE ANIMAL INDIVIDUALMENTE DETERMINADO, SINO DE UN GÉNERO Y NÚMERO DETERMINADOS, EL ARRENDADOR ESTÁ OBLIGADO A LOS DAÑOS Y PERJUICIOS, SIEMPRE QUE SE FALTE A LA ENTREGA. (ARTÍCULO 2,475),

SI EN EL ARRENDAMIENTO DE UN PREDIO RÚSTICO SE INCLUYERE EL GANADO DE LABRANZA O DE CRÍA EXISTENTE EN ÉL, EL ARRENDATARIO TEN-DRÁ, RESPECTO DEL GANADO, LOS MISMOS DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE EL USUFRACTARIO, PERO NO ESTÁ OBLIGADO A DAR FIANZA. (ARTÍCULO 2,476).

LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 2,465 ES APLICABLE A LOS APEROS DE LA FINCA ARRENDADA. (ARTÍCULO 2, 477),

CAPITULO VII

DISPOSICIONES ESPECIALES RESPECTO DE LOS ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDETERMINADOS.

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. (ARTÍCULO 2,478).

DADO EL AVISO A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO ANTERIOR, EL ARRENDATARIO DEL PREDIO URBANO ESTÁ OBLIGADO A PONER CÉDULAS Y A MOSTRAR EL INTERIOR DE LA CASA A LOS QUE PRETENDAN VERLA. RESPECTO DE LOS PREDIOS RÚSTICOS, SE OBSERVARÁ LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 2,456; 2,457 Y 2,478. (ARTÍCULO 2,479).

CAPITULO VIII

DEL SUBARRIENDO

EL ARRENDATARIO NO PUEDE SUBARRENDAR LA COSA ARRENDADA EN TODO NI EN PARTE, NI CEDER SUS DERECHOS SIN CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR; SI LO HICIERE, RESPONDERÁ SOLIDARIAMENTE CON EL SUBARRENDATARIO DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS. (ARTÍCULO 2,480).

SI EL SUBARRIENDO SE HICIERE EN VIRTUD DE LA AUTORIZACIÓN GENERAL CONCEDIDA EN EL CONTRATO, EL ARRENDATARIO SERÁ RESPONSABLE AL ARRENDADOR, COMO SI ÉL MISMO CONTINUARA EN EL USO O GOCE DE LA - COSA. (ARTÍCULO 2,481).

SI EL ARRENDADOR APRUEBA EXPRESAMENTE EL CONTRATO ESPECIAL DE

SUBARRIENDO, EL SUBARRENTARIO QUEDA SUBROGADO EN TODOS LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENTARIO, A NO SER QUE POR CONVENIO SE ACUERDE OTRA COSA. (ARTÍCULO 2,482).

CAPITULO IX

DEL MODO DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO

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 FUÉ 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.
(ARTÍCULO 2,483).

SI EL ARRENDAMIENTO SE HA HECHO POR TIEMPO DETERMINADO, CONCLUYE EN EL DÍA PREFIJADO SIN NECESIDAD DE DESAHUCIÓN. SI NO SE

HA SEÑALADO TIEMPO, SE OBSERVARÁ LO QUE DISPONEN LOS ARTÍCULOS, 2,478 Y 2,479. (ARTÍCULO 2,484).

VENCIDO UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, TENDRÁ DERECHO EL INQUILINO, SIEMPRE QUE ESTÉ AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS RENTAS, A QUE SE LE PRORROGUE HASTA POR UN AÑO ESE CONTRATO. PODRÁ EL ARRENDADOR AUMENTAR HASTA UN DIEZ POR CIENTO LA RENTA ANTERIOR, SIEMPRE QUE DEMUESTRE QUE LOS ALQUILERES EN LA ZONA DE QUE SE TRATE, HAN SUFRIDO UNA ALZA DESPUÉS DE QUE SE CELEBRÓ EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (ARTÍCULO 2,485), (VER ARTÍCULO 2,447);

QUEDAN EXCEPTUADOS DE LA OBLIGACIÓN DE PRORROGAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, LOS PROPIETARIOS QUE QUIERAN HABITAR LA CASA O CULTIVAR LA FINCA CUYO ARRENDAMIENTO HA VENCIDO.

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. (ARTÍCULO 2,486).

EN EL CASO DEL ARTÍCULO ANTERIOR, SI EL PREDIO FUERE URBANO, EL ARRENDAMIENTO CONTINUARÁ POR TIEMPO INDEFINIDO, Y EL ARRENDATARIO DEBERÁ PAGA LA RENTA QUE CORRESPONDE AL TIEMPO QUE EXCEDA AL DEL CONTRATO, CON ARREGLO A LO QUE PAGABA. (ARTÍCULO 2,487).

CUANDO HAY PRÓRROGA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, Y EN LOS CASOS DE QUE HABLAN LOS DOS ARTÍCULOS ANTERIORES, CESAN LAS OBLIGACIONES OTORGADAS POR UN TERCERO PARA LA SEGURIDAD DEL ARRENDAMIENTO, SALVO CONVENIO EN CONTRARIO. (ARTÍCULO 2,488).

EL ARRENDADOR PUEDE EXIGIR LA RESCISIÓN DEL CONTRATO:

I.- POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA EN LOS TÉRMINOS PREVENIDOS EN LOS ARTÍCULOS 2,452 Y 2,454.

II.- POR USARSE LA COSA EN CONTRAVENCIÓN A LO DISPUESTO EN LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 2,425;

III.- POR EL SUBARRIENDO DE LA COSA EN CONTRAVENCIÓN A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 2,480. (ARTÍCULO 2,489).

EN LOS CASOS DEL ARTÍCULO 2,445, EL ARRENDATARIO PODRÁ RESCINDIR EL CONTRATO CUANDO LA PÉRDIDA DEL USO FUERE TOTAL, Y AUN CUANDO FUERE PARCIAL, SI LA REPARACIÓN DURARE MÁS DE DOS MESES. (ARTÍCULO 2,490).

SI EL ARRENDATARIO NO HICIERE USO DEL DERECHO QUE PARA RESCINDIR EL CONTRATO LE CONCEDE EL ARTÍCULO ANTERIOR, HECHA LA REPARACIÓN, CONTINUARÁ EN EL USO DE LA COSA, PAGADA LA MISMA RENTA HASTA QUE TERMINE EL PLAZO DEL ARRENDAMIENTO. (ARTÍCULO 2,491).

SI EL ARRENDADOR, SIN MOTIVO FUNDADO, SE OPONE AL SUBARREIENDO QUE CON DERECHO PRETENDA HACER EL ARRENDATARIO, PODRÁ ÉSTE PERIR LA RESCISIÓN DEL CONTRATO. (ARTÍCULO 2,492).

SI EL USUFRUCTUARIO NO MANIFESTÓ SU CALIDAD DE TAL AL HACER EL ARRENDAMIENTO, Y PO HABERSE CONSOLIDADO LA PROPIEDAD CON EL USUFRUCTO, EXIGE EL PROPIETARIO LA DESOCUPACIÓN DE LA FINCA, TIENE EL ARRENDATARIO DERECHO PARA DEMANDAR AL ARRENDADOR LA INDEMINIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS. (ARTÍCULO 2,493).

EN EL CASO DEL ARTÍCULO ANTERIOR SE OBSERVARÁ LO QUE DISPONE EL ARTÍCULO 2,486, SI EL PREDIO FUERE RÚSTICO, Y SE FUERE URBANO, LO QUE PREVIENE EL ARTÍCULO 2,487. (ARTÍCULO 2,494).

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 CONCLUÍDO. (ARTÍCULO 2,495).

EN LOS CASOS DE EXPROPIACIÓN Y DE EJECUCIÓN JUDICIAL, SE OBSERVARÁ LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 2,456; 2,457 Y 2,458. (ARTÍCULO 2,496).

CONCLUSIONES

- 1A.- NUESTRA LEGISLACIÓN CIVIL HA SUPERADO EN MUCHO A OTRAS LEGISLACIONES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO, EN CUANTO A PATRONES GENERALES Y PUNTOS DE REFERENCIA MÁS IMPORTANTES DE LA MISMA. YA QUE NUESTRA LEGISLACIÓN LO MANEJA COMO UN CONTRATO AUTÓNOMO, INDEPENDIENTE DE CUALQUIERA OTRO QUE SE LE ASEMEJE, MARCANDO ASÍ UNA CLARA DIFERENCIA DE LAS LEGISLACIONES ROMANA, FRANCESA Y ESPAÑOLA.
- 2A.- LAS MENCIONES QUE HAGO SOBRE LA INCONSTITUCIONALIDAD Y ANTICONSTITUCIONALIDAD DEL DECRETO EN ESTUDIO SE DEBE A QUE ADOLECÉ DE AMBAS.
- ÉN FEECTO AL CONTINUAR VIGENTES DESPUÉS DE HABER TERMINADO EL ESTADO DE EMERGENCIA QUE ORIGINÓ LA SUSPENSIÓN DE GARANTÍAS INDIVIDUALES, SE CONVIRTIO EN UN ENTE CLARAMENTE INCONSTITUCIONAL POR HABER SIDO UN PRODUCTO DERIVADO DEL PODER EJECUTIVO EN EJERCICIO DE UNA FACULTAD EXCEPCIONAL DERIVADO DE LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 29 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, PERO AL CÉSAR LOS EFECTOS DE LA SITUACIÓN ESPECIAL QUE LA MOTIVÓ, DEBIÓ DEROGARSE PARA VOLVER A LA NORMALIDAD JURÍDICA Y, AL NO HACERLO, SE CONVIRTIÓ COMO LO SEÑALO EN DIVERSOS PARRÁFOS, EN MANDATO CLARAMENTE INCONSTITUCIONAL.
- 3A.- IGUALMENTE AL PROVOCAR CON SU PERMANENCIA CLARAS LESIONES A LOS DERECHOS SUBJETIVOS DE TERCEROS VIOLANDO SUS PROPIAS GARANTÍAS INDIVIDUALES, SU APLICACIÓN REITERADA ESTÁ EN CLARA OPOSICIÓN A MANDAMIENTOS CONSTITUCIONALES EXPRESOS, CONVIRTIENDOSE EN UN MANDATO QUE CONTRARÍA PRECEPTOS CONSTITUCIONALES CUYO RESPETO IRRESTRICTO DEBER SER TOTAL SIN QUE PUEDAN ARGUMEN-

TARSE CUESTIONES SOCIALES CUYA EXTINCIÓN SE HA CONSUMADO HACE YA MEDIO SIGLO.

- 4A.- DE LO ANTERIOR LLEGAMOS A LA PREMISA PRINCIPAL DE ESTE TRABAJO DE TESIS QUE ES LA ABROGACIÓN TOTAL Y DEFINITIVA DEL DECRETO - EN ESTUDIO YA QUE ANTE TODO, ES NECESARIO EL RESPETO A LA CONSTITUCIÓN GENERAL Y A LAS NECESIDADES IMPERANTES DENTRO DE NUESTRO ÁMBITO SOCIAL EN GENERAL, YA QUE TAL DECRETO NO SE APEGA - A LAS NECESIDADES GENERALES DE LA NACIÓN EN ESTE ASPECTO.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- **ARRENDAMIENTOS**. COMPILACIÓN DE LEYES Y DECRETOS DE ARRENDAMIENTO
ED. ANDRADE, MÉXICO, 1976.
- 2.- BRAVO GONZALEZ, AGUSTÍN, **DERECHO ROMANO**. ED. PAX MÉXICO,
1965.
- 3.- BURGOA, IGNACIO, **LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES**, ED. PORRÚA,
MÉXICO, 1985.
- 4.- CARPIZO, JORGE, **LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE 1917**. ED. PORRÚA,
MÉXICO 1985.
- 5.- **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**. ED.
CAJICA, MÉXICO, 1980.
- 6.- CUEVA, MARIO DE LA, **LA SUSPENSIÓN DE LAS GARANTÍAS Y LA VUELTA
A LA NORMALIDAD**, REVISTA DE LA ESCUELA NACIONAL DE JURISPRUDEN
CIA, MÉXICO, 1945.
- 7.- FABRE LEVY, FERNANDO, **ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE LA CONGELA
CIÓN DE RENTAS**, TESIS, ESCUELA LIBRE DE DERECHO, MÉXICO, 1965.

- 8.- GARCÍA PELAYO Y GROSS, **PEQUEÑO LAROUSSE EN COLOR**, ED. LAROUSSE, MÉXICO, 1988.
- 9.- MARTY, G. **TEORÍA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES**, ED. PAZ MÉXICO, MÉXICO, 1969.
- 10.- MORENO, DANIEL, **DERECHO CONSTITUCIONAL MEXICANO**. ED. PAX MÉXICO, MÉXICO, 1976.
- 11.- PALLARES, EDUARDO, **DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL**. ED. PORRÚA, MÉXICO, 1956.
- 12.- PLANIOL, MARCELO, **TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL**, ED. CAJICA, MÉXICO, 1976.
- 13.- SCHMILL ORDONEZ, ULISES, **EL SISTEMA DE LA CONSTITUCIÓN MEXICANA**, ED. PORRÚA, MÉXICO, 1986.
- 14.- VILLALBA CASTILLO, JESÚS, **CONSIDERACIONES SOBRE LA CONGELACIÓN DE RENTAS**, TESIS, E.L.D., MÉXICO, 1976.

FUENTES LEGALES

- 15.- **CÓDIGO CIVIL**, ED. PORRÚA, MÉXICO, 1988.
- 16.- **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**, ED. CAJICA, MÉXICO, 1989.

17.- BOLETÍN JUDICIAL, NOVIEMBRE 10, 1953.