

981  
24  
ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA



# Universidad Nacional Autónoma de México

FACULTAD DE DERECHO

## Arrendamiento y Déficit Habitacional en el Distrito Federal



**T E S I S**  
QUE PARA OPTAR AL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A  
**BASILIO VICENTE VILLAVICENCIO MARQUEZ**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

MEXICO, D. F.

1982



## **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

-----

Tema	Página
Introducción	3
Estudio del Contrato de Arrendamiento.	
a).-Los Contratos en el Derecho Romano	6
b).-Definición de los Contratos de Arrendamiento en el Derecho Contemporáneo	15
c).-Elementos de existencia	18
d).-Requisitos de validez	21
e).-Cumplimiento del clausulado	26
Sujetos que participan en el arrendamiento.	
a).-Arrendador	30
b).-Arrendatario	39
c).-Fidador	51
Espacios dedicados al arrendamiento Inmobiliario.	
a).-Zona Proletaria	54
b).-Zona Semi-Residencial	64
c).-Zona Residencial	67
d).-Tipos de habitación	72

I N D I C E

Tema	Página .
Desempeño del particular como arrendador.	
a).-Aspecto Político y Social_____	78
b).-Cumplimiento de las obligaciones fiscales_____	82
c).-Relaciones del Arrendador con el Arrendatario_____	84
Desempeño del Particular como Arrendatario	
a).-Deberes con la Sociedad_____	86
b).-Cumplimiento de las obligaciones pactadas_____	90
Déficit Habitacional.	
a).-El Déficit Habitacional_____	93
b).-Motivos del Déficit_____	100
c).-Consecuencias_____	103
d).-Solución al Déficit Habitacional_____	119
Conclusiones:	
a).-Conclusión Numero 1._____	127
b).-Conclusión Número 2._____	127
c).-Conclusión Número 3._____	129
Bibliografía._____	130
Bibliografía._____	132

**Esta tesis fue elaborada en el  
Seminario de Derecho Civil con  
el asesoramiento del profesor  
y licenciado CALIXTO CAMARA LEON.**

INTRODUCCION

La motivación e inquietud para la elaboración de este trabajo ha sido el problema creciente de la falta de vivienda en el Distrito Federal, este ha aumentado al paso del tiempo de tal forma que la información vertida por el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática nos da a conocer la cifra de 1'645,000 como déficit habitacional, según los datos obtenidos en el último Censo General de Población y Vivienda aquí en el Distrito Federal.

La cifra en mención es aterradora por ser precisamente de forma creciente, es decir, que día con día aumenta el llamado déficit habitacional, sin embargo es necesario que en este trabajo se den a conocer ángulos importantes que son los que llevan sin darse cuenta a la necesidad imperiosa de hacer uso de una vivienda, el más común ! el matrimonio ! Nos damos cuenta que a diario hay bastante demanda en las oficinas del Registro Civil situadas en el Distrito Federal para la celebración de matrimonios y los que no llegan a esas oficinas pero que de todos modos todos los casados requieren de una vivienda .

Otro de los motivos de la falta de habitaciones es la llegada al Distrito Federal de personas del interior de la República, sabemos como personas y como profesionistas, que constitucionalmente nadie puede impedir ese arribo, sin embargo considero que por el bienestar de los que ya radican en la capital debe legislarse y reformar la ley, pues en estos momentos podría mencionarse que es imposible la estancia de tanta gente

en suelo capitalino.

Hay que aumentar a éste fenómeno, otro, la llegada de - extranjeros a suelo nacional, algunos vienen con toda su documentación en regla, otros careciendo de la misma pero al fin radican en esta gran ciudad y requieren de una habitación.

Es de esa forma como se dá la falta de lugares para vivir en el Distrito Federal, la explosión demográfica es excesiva y se completa el cuadro con la falta de servicios públicos, recuerdese que esa falta se viene arrastrando desde hace bastantes años, siendo éste uno de los puntos neurálgicos de los pasados regimenes gubernamentales , desde luego se habla del Distrito Federal.

Se puede señalar que en la actualidad se ha tomado como bandera política tanto de los pasados Jefes del Departamento del Distrito Federal, como de diputados en funciones y ahora asambleístas esa falta de casas habitación. Sin embargo no es propiamente el único problema que debe tocarse, ya que como una consecuencia vienen las controversias en materia de arrendamiento y analizado puede verse que es parte del aumento de seres que arriban al centro de la República, aún así con todo lo escrito aquí no es posible imaginar a un Distrito Federal cargado de problemas de tipo habitacional, por lo que confirmando lo narrado puede uno asomarse a los Tribunales del Arrendamiento Inmobiliario y corroborar que a la creación de es

tos tribunales llevarón un fin, ¿ cual ? la solución entre arrendatarios y arrendadores del mismo problema de la vivienda.

Estos juzgados estan saturados de todo tipo de pleitos que van desde:

- a).-Jurisdicciones Voluntarias
- b).-Medios preparatorios
- c).-Terminaciones de Contratos
- d).-Rescisión de Contratos
- e).-Consignaciones de rentas, etc.

Mi inquietud al dedicarme de lleno a la elaboración de este trabajo que abarca todo lo relacionado a los predios que componen este Distrito Federal y de que sí es posible disponer de un gran número de lotes para aliviar en un gran porcentaje ese déficit-habitacional que tantos dolores de cabeza está costando tanto a los habitantes como a las propias autoridades en funciones.

CAPITULO PRIMERO

ESTUDIO DEL CONTRATO  
DE  
ARRENDAMIENTO

LOS CONTRATOS EN EL DERECHO ROMANO

Para iniciar este trabajo hemos analizado algunas definiciones del Derecho romano, en este tema el maestro Agustín Bravo González en su segundo curso de derecho romano nos dá la siguiente definición :

" Es el conjunto de principios de derecho que han regido a la sociedad romana en las diversas épocas de su existencia, desde su origen hasta la muerte del emperador Justiniano ".

Como se puede constatar éste derecho rigió a Roma desde su fundación en el año 753 A.C. hasta el año 565 de nuestra era ( 1 )

Ahora bien , mediante la definición de derecho hemos de tomar en consideración que en la legislación romana, los contratos tomaron un cariz de seriedad absoluta tan cierta distingufan lo que es convenio de lo que es contrato y definían que : Convenio no es un contrato y el contrato si es una convención, por lo que se le daba una mayor seriedad al convenio, comenta el maestro Bravo González que los jurisconsultos romanos nunca dieron una definición de contrato y que sin embargo existe una clasificación - ésta precisó el caracter de cada uno de los contratos ademas de que cada contrato contenía una convención o pacto-

( 1 ).-Agustín Bravo González  
Pag. 28 del segundo curso de derecho romano  
Edit. -ax-México Año 1976.

es decir, que apart del pacto es el nacimiento de una o mas obligaciones, es así que en el derecho romano los contratos deben contener una convención, ésta trae como consecuencia una obligación que debe tener una denominación técnica, además de ser nominada y dar una acción. Por lo que los contratos en el derecho romano pueden definirse de la siguiente forma :

" Los contratos son unas convenciones destinadas a crear obligaciones que han sido sancionadas y nombradas por le derecho civil"

A fines de la República se distinguieron varias clases de contratos, estos son :

1.- Los contratos re, estos contratos eran perfeccionados por la entrega de la cosa, esto en otras palabras se consideraba que el que recibía la cosa, estaba obligado a su restitución a pesar de que no hubiera habido formalidades, así de estos contratos nace el mutuo que es el préstamo de convenio, este contrato contrae una obligación de estricto derecho, en cuanto a los contratos de comodato, depósito y prenda se considerarán de buena fe, sinalagmáticos e imperfectos.

Los contratos consensuales comprendieron a :

- a).-Contratos de Arrendamiento
- b).-Contratos de Sociedad .
- c).-Contratos de mandato .

En estos contratos se encuentra que eran perfeccionados por el solo consentimiento de las partes, pues se en se tra

encuentran que son de buena fe, son sinalagmáticos perfectos, con una sola excepción que es el del mandato ya que este es sinalagmático e imperfecto .

En la época clásica del derecho romano estuvieron en vigor los contratos nominados y fueron desde luego considerándose estos ya que al parecer fueron sancionados hasta la época de Justiniano, en el fondo de esta cuestión que se enumera aclaramos igualmente que los contratos re y/o consensuales, hasta la fecha tienen un carácter universal pues estos tienen su origen en el derecho de gentes.

Los contratos de buena fe tienen hasta la actualidad un fin específico ya que cada uno de ellos es aplicado para el negocio en tratándose, así como también se debe señalar a los contratos literis, estos contratos que eran aplicados a las obligaciones que tienen por objeto una suma de dinero .

La Sponsio ( es un contrato Verbis ) su aplicación es mas amplia, de tal modo que puede ser adoptado este contrato a todas las operaciones. ahora bien, todos sabemos de antemano que la Sponsio es un contrato que se celebraba verbis o sea por intercambio, es decir, el acreedor hacia una pregunta al deudor y este contestaba. ( : )

Pregunta: Spondesne dare decem ?  
debiendo contestar el deudor Spondeo

esta palabra significaba que se obligaba.

Es así como sabemos que todos los contratos deben contener elementos esenciales y accidentales.

Los elementos esenciales o de validez en el contrato son - el consentimiento de las partes, el objeto , la causa y la forma.

En cuanto a los elementos accidentales, son aquellos que - se subordinan a un acontecimiento futuro, así vemos que - los elementos son la condición y el módus o carga que se - impone a una de las partes.

Dentro de los elementos esenciales se muestra el del consentimiento, este elemento no es otra cosa que el acuerdo de las voluntades de las partes que se entienden para producir un efecto jurídico determinado. El consentimiento debe ser manifestado por personas capaces, pues en el caso - contrario estamos hablando de personas incapaces y estos - contratos no podran efectuarse por encontrarse en la imposibilidad de consentir.

En cuanto al error, este se puede enumerar así :

- a).-Error en la naturaleza del contrato
- b).-Error en la identidad de la persona
- c).-Error sobre el objeto
- d).-Error sobre el precio
- e).-Error sobre la sustancia
- f).-Error sobre la calidad .

En el derecho romano, nos menciona el maestro Agustín Bravo González en su segundo curso de derecho romano ( 2 ) los - contratos podían ser formales y no formales.

Los ~~Contratos~~ formales requerían de la realización de la - formalidad o solemnidad exigida para ser válidos. la forma era el punto difícil para que las partes pudieran perfeccionar su convenio o pacto para que éste fuera obligatorio .

Los contratos no formales, la conclusión en estos contratos se saca por deducción ya que es la falta de de forma en ellos y que acarrea como consecuencia SINE QUANO que el contrato no existiera, así por ejemplo si en la STIPULATIO no había pregunta seguida de una respuesta ( ambas en forma oral ) no se perfeccionaba el contrato.

Por lo que se considera que en el derecho romano el hablar de contratos es conocer la realidad hasta nuestros días por que los elementos existentes en ellos continúa dándose como un requisito actualmente y como muestra debe mencionarse - que nuestra legislación lo prevee en los artículos 2243,(3) 2244, 2245, 2246, 2247 de los contratos preparatorios, la Promesa en el Código Civil para el Distrito Federal, Segunda parte. Título primero. En el Título Segundo capítulo I- Disposiciones generales, según artículos 2248 al 2268 y así el capítulo II de la materia de compra-venta del art. 2269- al 2272 en su capítulo III de los que pueden vender y comprar, artículos 2271 al 2282, capítulo IV de las obligaciones del vendedor, según artículo 2283 en sus fracc. I, II, III

En el capítulo V que se refiere a la entrega de la cosa vendida, lo marcan los artículos 2284 al 2292, por lo que se refiere al capítulo VI donde se trata de las obligaciones del comprador, pues así lo estipulan los artículos 2293 al 2300 y siguiendo con contratos es interesante mencionar las modalidades del contrato de compra-venta que mencionan los artículos 2301 al 2315. ( 4 )

El capítulo VIII que menciona puntos importantes para el fin de este trabajo y que se refiere a las formas del contrato de compra-venta, así lo mencionan los artículos 2316 al 2322, en lo que se refiere al contrato de mutuo simple ya lo marcan los artículos 2384 al 2392 en su capítulo I pero lo importante que es lo que podemos llamar la esencia de esta investigación es el capítulo II que trata de los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario según se marca en los artículos 2412 al 2424, en ellos se desglosa lo que a cada uno corresponde dentro del derecho Civil vigente en el Distrito Federal; se dan también los derechos y obligaciones del arrendador, derechos y obligaciones del arrendatario, es decir, que en nuestra legislación y dentro de los contratos se puede concluir que siempre será necesario la voluntad de las partes.

El capítulo IV contempla lo del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, así se marca en los artículos 2448 con sus incisos a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k y l se debe recordar que a raíz de los sismos del año de 1985-

se dierón estas reformas tratando de dar mayor protección al arrendatario sin dejar de lado claro está, los derechos del arrendador, tratando de ser mas equilibrada la ley en cuanto a derechos nos refiramos .

Para los efectos de este trabajo es necesario señalar que en su capitulo VII trata de las disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado - según el ordenamiento de los artículos 2478 y 2479 del Código Civil vigente para el Distrito Federal .

Capitulo VIII son las disposiciones que se tienen contempladas en cuanto al subarriendo inmobiliario y se establecen en los artículos 2480 al 2482, estamos contemplando que en lo que se puede mencionar como las formas de terminar el arrendamiento son catorce artículos los que lo mencionan - sin embargo el artículo 2483 señala que :

I.-Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la Ley o por estar satisfecho el objeto para - que la cosa fue arrendada;

II.-Por convenio expreso;

III.-Por nulidad;

IV.- Por rescisión;

V.- Por confusión;

VI.-Por pérdida o destrucción total de la cosa - arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;

VII.-Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública y

VIII.-Por evicción de la cosa dada en arrendamiento .

así analizando lo que a contratos se menciona comprendemos que dentro del derecho romano se sentaron bases trascendentes para las leyes que nos rigen en la actualidad, por lo mismo los contratos son obra común y conciente de dos o mas partes, siendo la mas usual de las fuentes de las obligaciones y la unica verdaderamente normal.

El maestro Agustín Bravo González en su libro de derecho romano II ( 5 ) nos dice:

"Los Jurisconsultos no se preocuparon en definir a los contratos, aunque pusieron un gran celo en su clasificación y en precisar el caracter distintivo de cada uno de ellos".

Sabemos como ya se mencionó que en los contratos encontramos lo que es la convención o pacto, es decir, que es el consentimiento de dos o mas personas que tienen un mismo fin , es decir igualmente que mediante el pacto se obligan en forma equilibrada las partes que aparecen en ejecución de un mismo acuerdo .

Definición de los Contratos de arrendamiento  
en el derecho contemporáneo .

El contrato de arrendamiento es un documento en el cual las partes ( arrendador y arrendatario ) expresan su voluntad - y se obligan reciprocamente, una a conceder el uso y goce - temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso y goce - un precio cierto .

Fuera de las definiciones existentes se puede decir, que el contrato como cualquier otro es una aceptación de las partes y como ejemplo podemos citar al contrato individual de trabajo, este contrato es bilateral ya que en el se establecen derechos y obligaciones recíprocos .

El código civil enmarca o limita estos contratos, sin embargo en cuanto nace una controversia, el contrato mismo es la formalidad para que se entable un juicio, por otro lado al hablar de límites se debe recordar que en el arrendamiento de tipo habitacional el contrato no debe ser menor a un año, art. 2442 inciso C. Además este podrá ser prorrogable - hasta por dos años más, si así lo requiere el arrendatario - art. 2448 inciso C del Código Civil vigente para el Distrito Federal, repetimos que está previsto y además limitado - ya que nos habla de diez años como máximo, decir, que al - hablar de tiempo estamos hablando de límite es mencionar a los diez años como plazo máximo de renta pues este no puede exceder de dicho límite, como sucede en los inmuebles que - están dedicados al comercio, estos marcan un límite de 15 - años como máximo .

se puede mencionar que aquí se localiza una incongruencia ya que en ocasiones una parte sale beneficiada o bien perjudicada con tales disposiciones, pues también son susceptibles de dichos contratos los bienes que se destinan a la industria, notamos nuevamente la limitación ya que este se marca por el tiempo de 20 años .

En el análisis que se efectúa del contrato mismo existen algunos párrafos que efectivamente benefician tanto al arrendador como al arrendatario es el caso del artículo-2409 que se refiere a la vigencia del contrato y que a la letra dice;

Art. 2409 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 del 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 notifique judicial o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aún cuando alegue haber pagado al primer propietario; a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento .

For lo que es importante en todos los casos el perfeccionamiento mediante la firma de dicho contrato y su registro - en la tesorería del Distrito Federal . ( 6 )

En abundamiento y con apoyo en las definiciones hechas en cuanto a contratos de arrendamiento, cabe mencionar que en cualquiera de los existentes, la voluntad es de los mismos sujetos, una vez signados dichos contratos se supone que nace la obligación de las partes para que por ley se le dé el debido valor y con el se perfeccione el mismo.

ELEMENTOS DE EXISTENCIA.

Hablar de los elementos de existencia es hablar de sujetos es hablar de la cosa u objetos, se puede mencionar que hablamos de una relación obligatoria que solo pueden ejecutarla quienes son parte en el contrato, es decir, que estamos hablando de una persona que dá y una persona que recibe, de una que ofrece y una que otorga su aceptación, claro que se está hablando del arrendamiento inmobiliario.

En cuanto al sujeto que va a recibir la prestación y que forma parte de los elementos de existencia, contrae igualmente una obligación, esta es, la de cumplir con las formalidades de dicho contrato, ya que en caso contrario sabe de las consecuencias que se acarrea pues en el supuesto de faltar algún elemento entonces de hecho y de derecho es nulo, dice el maestro Xavier Gómez Coronel ( 7 ) en su Manual del Inquilino que : " si se ocupa una casa habitación local comercial o una superficie para industria, se debe pagar una determinada cantidad de dinero por el uso y goce de ese inmueble". Es este momento precisamente cuando nace el contrato que obliga a las partes ya que se ha dado el cumplimiento con los elementos del contrato y así la de iniciar una actividad .

Es lógico pensar en que cubierto ese requisito, las obligaciones entre las partes queda firme pues se ha efectuado el consabido perfeccionamiento.

( 7 ).-Xavier Gómez Coronel.- Manual del Inquilino .  
Editorial Porrúa 1985 .

por el otro lado se supone que como elementos de existencia debemos analizar a las personas que cumplen con su papel es decir, que debe darse el debido cumplimiento a el primer elemento de existencia que es el consentimiento, sabemos como se ha mencionado que es el acuerdo de dos o mas voluntades sobre la transmisión de obligaciones y derechos siendo necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior es decir, es una declaración de dos sujetos, uno el va a dar en arrendamiento y el otro el que toma el bien en arrendamiento, de esa forma podemos hablar de un perfeccionamiento en el contrato, por lo que se puede decir que es un consentimiento aceptado entre las partes, es por eso que antes de hacer o ejercer cualquier acto debe contarse primeramente con el consentimiento .

Como un segundo elemento de existencia encontramos el objeto, este elemento tiene una función jurídica consistente en crear o transmitir derechos y obligaciones, lo cual quiere decir que en un contrato forzosamente debe de existir en la naturaleza, debe de ser determinada en cuanto a su especie ademas debe de estar en el comercio.

En este trabajo tenemos la obligación de investigar todo lo que sea referente a los requisitos para su perfeccionamiento es por eso que en el analisis de un contrato de arrendamiento debe de existir la voluntad, el objeto considerando que las partes componentes se han de obligar a un cumplimiento en cuanto a forma y aceptación de un clausulado debidamente discutido .

señalamos que dentro de los contratos de arrendamiento no se dá el tercer elemento correspondiente que es el de la solemnidad, pues no es posible sostener ni afirmar que el arrendamiento sea un acto solemne a pesar de que se plasma la voluntad de las partes, por lo que los contratos de arrendamiento debiendo de cubrir todos los elementos de existencia y tomando en consideración que el objeto de un contrato es dar un servicio recibiendo en reciprocidad una cantidad de dinero a cambio del mismo, es natural pensar que se antepone el consentimiento y desde luego no se dá la mencionada solemnidad, por lo que los elementos señalados nunca deberían de faltar en los llamados contratos de arrendamiento ya que la falta de uno de ellos invalida en su totalidad dicho documento teniendo como una consecuencia el no perfeccionamiento del mismo.

En cuanto a los medios para la invalidación de los contratos se habla de la incapacidad de una de las partes así mismo que el motivo o fin sean ilícitos y además porque el consentimiento ha sufrido una alteración y no se ha manifestado en la forma en que la ley lo establece.

En cuanto a los vicios del consentimiento, estos se dan por error o por haber sido sorprendido con dolo o si ese consentimiento ha sido arrancado con violencia.

REQUISITOS DE VALIDEZ .

-----

Al tratar el punto de los requisitos de validez se debe de tomar en consideración que es la columna vertebral de este trabajo, sabemos que sin cubrir realmente los requisitos - se esta exponiendo tanto el propietario o arrendador como el inquilino o arrendatario a problemas mayores, inclusive y porque no hacerlo saber el arrendador a multas de tipo - fiscal por no dar el debido cumplimiento a los requisitos - que en la ley de la materia se ordena, pues así lo señala - el artículo 2448 inciso G del capítulo IV del Código Civil para el Distrito Federal ( 8 ) que a la letra dice:

Art. 2448 G.-El Arrendador debera de registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato .  
El arrendatario tendra acción para - demandar el registro mencionado y la entrega del mismo contrato; igualmente el arrendatario tendra derecho de registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal D.O.07/Feb/1985 .

Desde luego se trata de una obligación que solo compete al propietario, pues de otra forma dá lugar a la intervención del inquilino en los asuntos que solo son referentes al propietario.

( 8 ).-Código Civil para el Distrito Federal.-  
Reformas al mismo en el año de 1985 .

dice el maestro Xavier Gómez Coronel en su Manual del Inquilino ( 9 ) "que a la falta de cualquier requisito se van a crear controversias entre arrendador y arrendatario pues la falta de cumplimiento que ya se mencionó antes dá lugar a nulificar e invalidar el acto"

Es así que haciendonos eco de esas recomendaciones se puede proceder al analisis de cada uno de los elementos válidos para el perfeccionamiento del contrato de arrendamiento que al fin y al cabo es el trabajo que nos ocupa .

El Código Civil vigente para el Distrito Federal, nos habla de cubrir determinados requisitos y estos serian los mencionados Requisitos de Validez como son :

a).-El nombre de las partes ( arrendador y arrendatario.

b).-El lugar del inmueble, es decir, el domicilio exacto de la localidad que se arrienda, pudiendo ser éste para habitación, local comercial o industria .

c).-La cantidad a pagar por el arrendatario, así como la garantía o fianza que deba otorgar el arrendatario - ( este punto no debe perderse de vista ya que lo normal es presentar un fiador con bienes raíces y /o otorgar dos o mas rentas por dicha localidad en calidad de depósito, este depósito lo mas normal es que no sea devuelto ya que la costumbre es que los meses transcurran sin pagar la obligación .

( 9 ).-Xavier Gómez Coronel.- Manual del Inquilino  
Editorial Pax.

sin embargo este depósito en la realidad no se contempla ya que todo redunda en un fiador o en una fianza.

Es congruente señalar que los contratos de arrendamiento contemplan lo señalado, o sea la cantidad mensual a pagar por el uso y disfrute del inmueble, esta cantidad de be ser de común acuerdo entre las partes.

Es inconcebible que dentro de los requisitos de validez no sea contemplado el fenómeno del depósito, sin embargo no esta fuera de contexto ya que este es aceptado por lo general por ambas partes, aun con las reformas del año de 1985, reformas hechas al ordenamiento civil - debemos de tomar en consideración la aceptación en cuanto a las condiciones y perfeccionamiento del contrato - que se cubre así con la voluntad de las partes .

Pero que se quiere decir cuando se habla de las partes o sujetos que unen su voluntad para la obtención de un resultado, esa realidad son :

- a).-Un tiempo
- b).-Un precio
- c).-Un lugar
- d).-Un nombre.

Esta unión de voluntades va a redundar tambien en la - - aceptación de un clausulado al cual van a quedar sujetos para dar el debido cumplimiento .

Ahora bien, no se puede hablar de los requisitos de validez sin que se mencionen como sus componentes al consen-

timiento, al objeto y a la voluntad; A manera de ampliar esta visión, hemos de decir que el consentimiento es la aceptación de las partes por lo que se refiere al contrato .

En cuanto al objeto y dando un ejemplo hemos de decir - que este bien puede ser un inmueble, tratase de una casa un terreno o un predio dedicado a la industria.

Por lo que se refiere a la voluntad esta es componente - de una aceptación por lo que hace a lo pactado en el - - clausulado de dicho contrato .

El consentimiento puede desglosarse de la siguiente forma según lo señala el artículo 1795 del Código Civil vigente para el Distrito Federal en su fracción IV, que a la letra dice : ( 10 ).

Art. 1795 .....

IV.-Porque el consentimiento no se haya - manifestado en la forma en que la Ley lo establece.

A Mayor abundamiento el artículo 1796 dice que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, con excepción de aquellos que deban revestir una forma establecida por la ley .

Desde que se perfeccionan los contratos, estos obligan a - los contratantes no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado sino también a las consecuencias que según su - naturaleza son conforme a la buena fe, al uso o a la ley

(10). Código Civil para el Distrito Federal

En cuanto a las formas en que se puede externar la voluntad se sabe que son de tres formas, a saber ellas son:

- a).-Expresa
- b).-Tácita
- c).-Por el silencio .

La forma expresa, es aquella que se externa verbalmente o por escrito .

La forma tácita, es aquella que se presenta cuando la voluntad resulta de hechos o actos que la presuponen o autoricen a presuponerla.

El silencio, surte efectos de forma cuando la ley confiere a la abstención total de manifestación de voluntad efectos para la integración del consentimiento .

CUMPLIMIENTO DEL CLAUSULADO .

En un contrato de arrendamiento en forma general y en la actualidad se perfeccionan por el consentimiento de las partes, es decir, que este es un contrato bilateral en el cual las partes se sujetan al cumplimiento de todo un clausulado, este contiene los derechos y obligaciones a que han de sujetarse las partes, hablamos desde luego de el arrendador y el arrendatario, pues no se puede perder de vista que se está tratando arrendamiento inmobiliario en este trabajo.

Editorial PAC en su segunda edición del libro " Todo lo que debe conocerse sobre las reformas legislativas del año de 1985 en materia de arrendamiento" ( 11 )

Titulo Sexto del arrendamiento.-capitulo I disposiciones generales. ( no menciona autor del libro )

Art. 2398.-Hay arrendamiento cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente una a conceder el uso y goce temporal de una cosa y la otra al pago por el uso y goce de la cosa a un precio cierto.

Nuestro Código Civil esta previendo para tal efecto el cumplimiento de dicho clausulado; Así en la actualidad nos damos cuenta por ejemplo que existen contratos llamados de machote, estos ya con un clausulado impreso, sin embargo no es difícil encontrar a contratantes que elabo

( 11 ).-Lo que debe conocerse sobre las reformas legislativas de 1985.-Edit. PAC.-segunda edición.

ran entre ellos sus propios contratos y que son y deben ser válidos para efectos de la ley, siempre y cuando reúnan los elementos principales que la ley establece.

Desde luego que cuando estamos hablando de un contrato, concretamente de arrendamiento, estamos ante el umbral de una serie de problemas precisamente por el incumplimiento al mismo, ante el no cumplir con las obligaciones nos va a llevar a dirimir las ante los tribunales del arrendamiento inmobiliario, pero en sí ¿ que es lo que nos hace entrar a una controversia entre las partes ?, por lo general es la falta de pago de las obligaciones del arrendatario, aunado a esto se encontrará también la terminación de un contrato, la rescisión igualmente de un contrato por el incumplimiento en algunas o alguna de las cláusulas estipuladas en el mismo otro de los motivos es desde luego a la terminación del contrato de arrendamiento es el aumento económico tan excesivo de la renta .

Sabemos perfectamente que no es posible que el arrendador, se sujete a la ley con todo y sus reformas efectuadas en el año de 1985, ahora bien, dentro de las reformas que se llevarán a cabo no puede decirse que no hayan perjudicado al arrendador y, si se analiza podremos encontrar los siguientes defectos :

Art. 2448-D Para los efectos de este Capítulo la renta deberá estimarse en moneda nacional. ( 12 )  
La renta solo podrá ser incrementada anualmente; en su caso, el aumento no -

(12) Del Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a la Habitación.-Art. 2448.-J.Código Civil. 1989.

no podrá exceder del 85% del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en que el contrato se renueve ó se prorrogue.

Por lo que analizada esta situación estimo tanto en lo jurídico como en lo económico una cantidad muy por abajo de la realidad que en estos momentos se vive en el país, ya que con ese aumento el propietario jamás podra efectuar mejoras a la vivienda, llamense estas reparaciones necesarias o urgentes .

En lo personal jamas he estado de acuerdo con el contenido del articulo señalado en nuestro Código Civil vigente, sin embargo siempre sera necesario que las partes contratantes den un cumplimiento al contenido del contrato de arrendamiento pues asi se estará en la línea del respeto a un documento que une las voluntades de las partes en dicho contrato. No podemos ignorar que todos tenemos nuestros derechos y obligaciones que se han generado por la voluntad y que adquirieron por el perfeccionamiento del contrato cuando se ha firmado .

Sin embargo es necesario señalar tambien que el articulo - 2448 inciso C es otro de los problemas que se veran venir en un tiempo no lejano, por el forzamiento que se hace al propietario de tener a un inquilino durante tres años obligadamente, dicho articulo a la letra menciona que :

Art. 2448-C.-La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación sera de un año forzoso pa

ra arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años mas siempre y cuando se encuentra la corriente en el pago de las rentas ( 13 )

D.O.07/feb/1985.

as por todos estos motivos por lo que es necesario que tanto arrendador como arrendatario den el cumplimiento al clausu lado de los contratos de arrendamiento, insisto en que todos los motivos que originen un conflicto causarán gastos-inecesarios para una y otra parte, es imperante ya concientizar a las partes del compromiso que adquieren a la firma de un contrato de arrendamiento .

( 13 ).-Código Civil para el Distrito Federal .  
reformas al artículo 2448 del año de 1985 .

**CAPITULO II**

**SUJETOS QUE PARTICIPAN EN EL ARRENDAMIENTO**

**A) ARRENDADOR**

**B) ARRENDATARIO**

**C) FIADOR**

A R R E N D A D O R

Arrendador es la persona física o moral capaz de comprometerse mediante un contrato de arrendamiento bilateral a proporcionar el uso y goce de un bien arrendado .

Así mismo quiero dejar asentado en éste trabajo que la persona física que funge como arrendador tiene la obligación de respetar derechos que la ley le otorga a la persona que tiene el papel de arrendatario, sin embargo debe quedar claro que el arrendatario tiene así mismo unas obligaciones que cumplir, es necesario señalar que él o los arrendadores pueden ser personas físicas o personas-morales.

El arrendador es la persona capacitada para ejercer un derecho en lo que se puede denominar su propiedad, por lo que partiendo de este principio y tomando en cuenta las disposiciones de la ley, el que detenta este nombramiento de arrendador se entiende como una persona que es la titular en la propiedad aún en la figura del administrador, tomese en cuenta que son varias las circunstancias que están mediando para elevar a la calidad de propietario a la persona que funge como tal, son varios los casos que se dan en cuanto a éste ángulo y que pueden ser:

- a).-Obtener el predio por compra-venta
- b).-Obtener el predio mediante una herencia
- c).-Obtener la propiedad mediante Juicio, positivo o negativo .

d).-Obtener el predio mediante la posesión

e).-Obtener la propiedad mediante un contrato de donación .

Tambien puede dar en arrendamiento un predio, casa o departamento o predio industrial, alguien que este autorizado para hacerlo, es decir, que estamos hablando de la persona ajena a la propiedad .

Cuando estamos enumerando a las personas que pueden ser arrendadores y estamos hablando de un inmueble el Código Civil vigente para el Distrito Federal en su Título Segundo u. referente a a la clasificación de los bienes, el Capítulo I.-De los bienes inmuebles

Art. 750 son bienes inmuebles : ( 14 )

I.-El suelo y las construcciones adheridas a el

II.-Las plantas y árboles mientras estuvieren unidas al suelo y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares.

III.-Todo lo que este unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a el adherido.

en este articulo se dan mas fracciones que siendo importantes se desvian un tanto de nuestro objetivo.

Tambien dentro de la misma enumeración se habla de la persona que se denomina posesionario y que esta contemplado según lo establece el articulo 790 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

( 14 ).- Código Civil Vigente para el Distrito Federal .  
reformas del año de 1985 .

que a la letra dice:

Art. 790. Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre de ella un poder-de hecho, salvo lo dispuesto en el art. 793. Posee un derecho - el que goza de el .

asi en este capítulo unico se habla de la posesión de buena o de mala fe, de posesión pacifica, la posesión continua, - la posesión pública etc. (15 )

Tambien este capítulo nos habla de la forma de perder la posesión según se establece en el artículo 828 del mismo ordenamiento .

Cuando en este trabajo estamos hablando de quien heredó el predio de productos, debemos de pensar que está persona es posible que no cause controversias , toda vez que está acostumbrada al trato con los inquilinos.

Al analisis de este personaje se toma en consideración que su estatus social es mayor ( en algunos casos ) que los - mismos arrendatarios, en el aspecto de herencia quizá se hable de profesionistas o personas que dejarán trunca alguna carrera profesional, sin embargo no se puede desconocer que al pensar en ingresos del tipo de arrendamiento tan sencillo que lo estan viendo como un negocio y como tal deben de cuidarlo en todos sus aspectos sabiendo que de su trato depende el éxito de su negocio y que sea precisamente que lo vean como negocio .

Recordemos que es necesario concientizar a los arrendadores hacerles notar que estan obligados a dar un trato justo a sus arrendatarios, en la etapa de investigación nos encontramos con gente de distinta forma de pensar es decir, con gente prepotente, déspota, intratable - quiza sin principios elementales de educación para tratar a sus inquilinos y es cuando analizamos los derechos que se plasman en nuestro Código Civil.

En estos momentos que está viviendo el país cabe entonces la pregunta ¿ Todos los dueños actuales son dignos de aparecer como tales ? contestaríamos entonces que no , otra pregunta sería ¿ los arrendadores se ajustan a la ley ?, contestaríamos que lo hacen en un porcentaje muy bajo ; Muchas veces el no acatar los mandatos judiciales es por la ignorancia de los mismos arrendadores, aunque como ya se mencionó su porcentaje es muy bajo, solo que esto es lo que muchas veces ocasionan las controversias, claro esta de arrendamiento inmobiliario, existen actualmente propietarios que contratan administradores, por lo regular son despachos jurídicos y así se evitan gastos adicionales a efecto de que los defiendan evitando en lo posible asistir a los tribunales cuando el caso así lo amerite.

En la actualidad existen bastantes asociaciones, frentes etc. que estan dedicadas a afiliar propietarios -

de inmuebles y que estas organizaciones son precisamente para la defensa de los derechos de los mismos arrendatarios, .

Quiero dejar constancia que en cuanto a la preparación cultural de los actuales padres de familia es ya indiscutiblemente mas avanzada que muchos años atras y como una consecuencia lógica los hijos ya se encuentran mejor preparados y esto si es una realidad cuando menos en el avance del genero humano en este renglón, pero que se quiere decir con todo esto, lo que se quiere decir es, que las condiciones económicas ya no son las mismas si tomamos como parámetro los planteles de enseñanza que surgen por doquier tratase de escuelas oficiales, privadas etc.

lo que si es cierto es que las personas ya estan mejor preparadas social, cultural, económica y politicamente - recuerdese que existen planteles a nivel medio superior y a nivel superior por los cuatro puntos cardinales del Distrito Federal y así con toda esa gama de planteles debe ser su preparación intelectual totalmente positiva .

Como positiva es la conducta de los actuales propietarios que se dedican al arrendamiento tanto de locales comerciales como de casas habitación e industriales.

Por lo que contestando que quien y porque es arrendador - diáramos que : Es la persona física o moral que a cambio de una cantidad dá a otra persona tambien física o moral - el derecho del uso y goce de un predio, teniendo que some

terse a lo estipulado en el clausulado que contiene el contrato de arrendamiento ya que este refleja la voluntad de las partes en comento .

En la investigación de campo que se efectuó a propósito de la elaboración de éste trabajo de tesis se llevaron a cabo entrevistas a propietarios de inmuebles de arrendamiento - contestando las siguientes preguntas:

¿ Señor, usted como propietario de un inmueble, le vendería los cuartos o departamentos a sus inquilinos ?

! Claro que sí, siempre y cuando se me pague al precio actual !

¿ Usted daría facilidades a sus inquilinos, para que estos obtuvieran la propiedad ?

! Claro que sí, siempre que se me garantice el pago en forma segura !

estas y mas preguntas fueron formuladas a los propietarios de casas habitación, haciendonos pensar que en un tiempo - no lejano podremos abatir el rezago habitacional que tanto dolor de cabeza ha causado a quienes con inquietud estamos inmersos en este mar de problemas de tipo habitacional, que no podemos perder de vista que este rezago en tratando de la habitación nos remonta hasta tiempos de la colonia

pero que en la actualidad gobierno y ciudadanía estamos obligados a pensar que en este renglón este Distrito Federal se verá un tanto tranquilo cuando el inquilino deje de ser la persona que paga una renta por el alquiler de un cuarto o de un departamento y se transforme en propietario del inmueble que ha sido arrendado a él .

Sin embargo continuando con el arrendador y cuando de vender la propiedad se trate debemos pensar en los posibles problemas que se causará al mismo propietario cuando de acreditar la propiedad se trate, sabemos que si la propiedad se adquiere por compra-venta es muy normal que exista escritura.

Si la propiedad se adquiere por medio de un juicio civil entonces lo que pasa es que hay que obtener la orden judicial para que se escribure ante el notario publico que se designe en autos por el promovente .

Si la posesión se tiene amparado solo por un titulo de propiedad, entonces hay que acudir al Registro Público de la Ciudad y del Comercio en el Distrito Federal a solicitar su inscripción .

En el caso de herencia caben dos posibilidades:

a).-Que el o la de Cujus hayan dejado escriturado el predio.

b).-Que el o la de Cujus solo haya estado detenta-

do la posesión con un título de propiedad que debe de estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

la otra posibilidad es que el predio nunca ha tenido título de propiedad y entonces hay que iniciar un juicio ante los tribunales de inmatriculación.

Estoy hablando de la propiedad por considerar de importancia que es necesario desvanecer ideas incongruentes a la gente que rodea a quien toma el lugar en este caso del de-cujus, pues piensan que por no tener papeles o documentos es fácil quitarle o mas bien dicho privarle de la cosa que heredó.

ARRENDATARIO

En cuanto a la posición que guarda el arrendatario, se debe analizar detenidamente cual es el lugar que ocupa, sabemos en esencia que es el centro de negociación entre el arrendador y las autoridades en general, tan es cierta su posición que en tratándose de cualquiera de las clasificaciones que se efectúen en esta investigación es nada mas quien aprueba o reprueba el lugar que le van a arrendar y que si en un momento considera que el lugar no cubre los requisitos exigidos por el, no lo acepta.

En cuanto al condicionamiento que tiene el contrato de arrendamiento puede ser analizado detenidamente si así lo considera necesario, aunque la práctica demuestra lo contrario.

Esta persona no es propiamente como se quiere hacer aparecer ante todos los foros en que se exhibe el problema habitacional, lo hacen aparecer como una víctima y lo hemos constatado que en ningún momento lo es, si recordamos que a raíz del movimiento telúrico del año de 1985, se aprobaron unas reformas al Código Civil vigente para el Distrito Federal en cuanto al capítulo del arrendamiento inmobiliario, pues las reformas al Artículo 2448, fueron extensas, lo que trae como consecuencia la protección al inquilino, a mayor abundamiento la Procuraduría Federal del Consumidor ya interviene a su favor, los que hemos litigado sabemos que dicha dependencia si se inclina por lo general a favor de quien recibe un servicio mas no del que lo otorga, tambien sabemos que tiene como misión ser un conciliador entre las partes

sin embargo si es ya un órgano que de un modo o de otro tiene ya la intervención para proteger al inquilino, conocemos asimismo que el arrendador es ya un ente que busca su integración en distintos grupos tales como frentes, uniones o asociaciones inquilinarias, en este renglón me es urgente hacer un paréntesis para denunciar a personas que han tomado la batuta de dirigentes y que por desgracia ha sido para lucrar con el penar ajeno, buscando posiciones tanto económicas como políticas, abandonando como último recurso a las personas que se han afiliado a su grupo.

Considero que como persona el arrendatario tiene la obligación de tener un criterio propio y amplio para decidir que le conviene y que no y no dejarse arrastrar por gente sin escrúpulos que lo único que van a hacer es a estafarlos, no debe aceptar esta clase de situaciones y evitar así más adelante problemas de tipo jurídico, mi insistencia es porque deben expulsar se su grupo a estos lidercillos y oportunistas que incluso ofenden a autoridades y que su libertad de expresión la llevan al extremo de un abuso sin freno, en fin que son negativos para sus propios representados, por este hecho y muchos más estare siempre contra ellos por no buscar un bienestar colectivo, ya que lo que hacen es contraponer a las partes, hablo desde luego de arrendadores y arrendatarios. En el aspecto económico se deben de tomar muy en cuenta las distintas situaciones que guardan unos y otros, porque hablar

de zonas habitacionales, es tratar de informar que existen - zonas residenciales, semi-residenciales, y zonas proletarias- en las que indiscutiblemente no puede existir un parámetro - entre ellas, porque desde el punto de vista laboral nunca - será lo mismo, toda vez que no es lo mismo el obrero que el- empresario, no es lo mismo el empleado que un profesionista- pasando desde luego por empleados de la iniciativa privada - hasta empleados del sector público en todos sus niveles.

Quizá exista gente que piense que no es posible que mientras unos luchan por tener un techo donde tener a la familia, el- profesionista o el empresario deben tener una residencia y - a lo mejor existe parte de ese razonamiento que tengan la ra- zón sin embargo no puede perderse de vista que estas personas son también arrendatarios, si tomamos en cuenta que en la ini- ciativa privada existen propietarios de edificios, de bodegas de instalaciones fabriles etc., por lo que con este razona- miento nos estamos refiriendo no solamente al arrendamiento- habitacional sino que aprovechamos el espacio para hablar- de los arrendamientos en general y hacer saber que es cierto que existe un déficit habitacional en este tan criticado y - castigado Distrito Federal .

Es necesario señalar a las personas enteradas de este mal - que aqueja a esta porción de tierra que forma parte de la- República Mexicana que en este trabajo se investigó, se efec- tuo un estudio profundo del problema habitacional y del cual considero que se conoce a fondo y en todas sus formas por -

siempre cerca del mismo y saber detalles desde la tenencia de la tierra hasta el problema económico del arrendatario; incluso debe mencionarse que para decir que he estado cerca de esos problemas participando como integrante de alguna comisión o desempeñando un puesto como directivo en alguna asociación de arrendadores, he estado en entrevistas con directores generales o subdirectores que de alguna u otra forma manejan el asunto habitacional en el Distrito Federal y que por lo mismo considero en lo personal que en el plano social la posición del arrendatario es de suma importancia; En el aspecto social tenemos que el arrendatario es un ente que considerando su posición social se desenvuelve en distintas esferas y que son personas que cuando de proporcionar una ayuda lo hace, alguien podría decir que es por ser el nucleo mas numeroso y se puede afirmar que es cierto, que es donde mas se nota la intervención de estas personas ya que esto quedó de manifiesto cuando el temblor del año de 1985, esto es una forma de probar que es cierto, sin embargo siempre se necesitará que existan personas que pongan el ejemplo a seguir y que además las obras sean benéficas y colectivas pues el otro ejemplo esta en la mente de los habitantes de esta capital cuando el desastre provocado por unas plantas de gas en el poblado de San Juan Ixhuatepec en el Estado de México, en ese momento la gente acudió sin importar estrato social a la ayuda a los damnificados.

El Maestro Trueba Urbina en su tratado de Legislación Social ( 15 ) nos dice:

Las ciencias sociales hacen objeto de su estudio a la organización de la vida colectiva, atienden a las - estructuras sociológicas dentro de las cuales y mediante las cuales se cumple aquel proceso de creación cultural y de auto formación recién aludido.

Por lo tanto podemos decir que , arrendatario es la persona-capaz de comprometerse mediante un documento llamado contrato de arrendamiento a efecto de dar el debido cumplimiento - al clausulado que se estipula en el mismo, basado claro está en el marco del derecho, esto es desde luego cuando se trata de la contratación de un local comercial, habitacional o que se dedique a la industria, por lo que se ha llegado a un - acuerdo de voluntades en cuanto a precio, lugar y tiempo adquiriendo de esta forma los derechos suficientes que marcan los artículos 2448 en sus incisos a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k.y l-del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Es necesario señalar que para que éste acto sea factible es-necesario que las personas sean mayores de edad en plenitud-de facultades físicas y mentales y en pleno uso de sus derechos tal y como lo mencionan los artículos 2425 en sus fracciones primera,segunda y tercera, así como los artículos - 2426 al 2447 del Código Civil vigente para el Distrito Federal ( 16 )

( 15 ).-Alberto Trueba Urbina.-Tratado de Legislación Social

( 16 ).-Código Civil Vigente para el Distrito Federal Reformas del año de 1985 .

la misma ley vigente señala que el arrendatario por simple hecho de dar cumplimiento a sus obligaciones mensuales tiene la prioridad a que en igualdad de circunstancias se le prefiera antes que a otra persona, igualmente se hace la mención del derecho del tanto, en este renglón también se le da la prioridad para que efectúe la compra del predio antes que otro ofertante.

En la época actual se vive un déficit habitacional sin precedente y es necesario que los mismos arrendatarios en conjunto formen cooperativas, asociaciones a fin de obtener inmuebles, llámense estos, edificios casas horizontales o terrenos para construir etc, así de esa forma iniciar una cuesta para abatir la falta de viviendas, sabemos que este fenómeno es a nivel nacional y esa es precisamente la preocupación que los que estamos dedicados a este problema tenemos, dice Don Hector Raúl Sandler G. En su libro que se llama "alquilere e inflación":

En pocas palabras y para resumir un boceto de balance, tal y como el que se acaba de trazar y poniendo en un platillo las palabras de los proyectistas del Código de - - 1928 y en el otro las palabras de quien re presenta la voluntad de otra ley y pone de manifiesto la presencia de un viejo y constante problema no superado en estos últimos 50 años; El constante encarecimiento del suelo y la falta suficiente de recursos para que los trabajadores pueda contar

con una vivienda adecuada a su condición. Pero mas mas allá de éste aspecto marcadamente social, se ven nuevos problemas acumulativamente proyectados en el tiempo que generan a su vez una nueva problemática que puede enumerarse o sumarse mas bien a este problema habitacional y que es la falta creciente de fuentes de trabajo en el campo y en la ciudad, congestión inhumana en las grandes ciudades y como se ha comprobado en otros casos, la presencia, al comienzo paulatina y luego mucho mas creciente de la inflación que sufrimos y que se refleja en la falta de lugares para alojarse, obviamente que se está hablando de la vivienda ( ) .

Por lo que retomando el tema de las personas que por la necesidad misma de un lugar en donde vivir se dejan llevar por gente sin escrúpulos que explotan la ignorancia de las personas que estan necesitadas y que se ponen en manos de equis o zeta gentes que supuestamente les van a dotar de viviendas en cuanto a la intervención de estos lidercillos mediocres el propietario de un predio o para mejor decir, un inmueble no debe descuidar su propiedad, pues las ocupaciones e invasiones estan al día con estos dirigentes que se hace mención que en realidad su lugar es y debe ser los reclusorios de la Ciudad de México .

No obstante que se ha mencionado que la preparación intelectual o solamente cultural de los solicitantes de vivienda es en cierto grado buena, tambien es vergonzante que no se haya decretado su desaparición por completo .

Ahora bien , sin embargo no dejan de existir controversias entre las partes , sea por la falt. de pago de la rentas - o bien sea porque los lidercillos que los patrocinan en esos momentos creen que es el momento de atacar mediante - quiza una invasión si se trata de un inmueble que se pres- te a este tipo de violación, recordemos que estos grupos - en algunas partes del Distrito Federal se han caracteriza- do por llevar a cabo despojos que es la parte que ha arro- jado problemas de tipo penal, no debe de dejar de mencio- narse que el individuo lo último que pierde es la tierra y que su han dado casos de agresiones a mano armada , nadie puede hacer nada para controlar las reacciones de los des- pojados y de su familia, por lo que siempre estaremos en el umbral de las controversias ante los tribunales existentes. Es por eso que el documento llamado contrato de arrendamien- to es de suma importancia por ser el enlace entre las par- tes contratantes y así de esa forma se evitan las malas in- terpretaciones, pues de sobra sabemos que la antipatia en- tre las partes es totalmente reciproca, es mutua, casi se- podría decir que esas reacciones son desde el momento mis- mo de perfeccionar dicho contrato.

Necesario e importante es hacer conciencia en la parte que solicita en arrendamiento una vivienda que el gobierno ja- más será quien le proporcione ni el mejoramiento de la vi- vienda menos la forma de apropiarse la misma , se vuelve a

mencionar que en la investigación de campo que se efectuó durante la ejecución de un lanzamiento , alguien hizo el siguiente comentario:

Ustedes podrán desalojarnos, solo que yéndose volveremos a meter las cosas ya que estamos protegidos por las autoridades, pues el señor Presidente de la República declaró que las cosas se las van a quitar a los dueños y se las van a regalar a gente como nosotros que estamos pobres.

Este comentario es totalmente verídico y fue vertido por una persona que ni siquiera era la afectada en esos momentos cuyo domicilio fue en una de esas calles de la colonia Ex-Hipodromo de Peralvillo.

Pregunto ¿ Porque el gobierno de la Ciudad no dá a conocer el programa que debe estar instrumentado ya en estos momentos ?

Que es necesario que los habitantes afectados por el sismo y que pasarón a engrodar el número de gentes carentes de vivienda esten esperanzados a que el gobierno de la capital les regale, que no se dan cuenta que estan siendo mal-informados , que no se dan cuenta que estan expuestos a la inmisericorde explotación de personas que son totalmente ajenas a lo que ellos pretenden .

Que no han dado cuenta que quizá sean personal que lo rico valedero es que laboran en alguna de las dependencias pero que en realidad no saben nada

Es necesario hacer notar que cuando los sismos del año de 1985 se formó precisamente para la clase inquilinaria un cuerpo, para mejor decir una Dirección General que a la postre fué el Fondo para la habitación popular dedicada - esta a ver los problemas que sufrieron quienes tuvieron la desgracia de perder su casa y que sin embargo este señor tuvo la brillante idea de declarar publicamente que -

El Señor Presidente ( Lic. Miguel de la Madrid ) -  
me asigno para luchar con ustedes juntos, junto -  
codo con codo por ser un profundo conocedor de el  
problema que les aqueja.

que esta persona no estuvo fuera del contexto que le fue marcado por el C. Presidente de la República ?

¿ Que no exageró su papel ?

Recordemos que el tiempo mismo se encargo de la respuesta ya que su estancia fue en realidad corta en ese puesto lo que vino a confirmar la gran mentira de que es un conocedor del problema inquilinario, aquí en estos términos no estoy de acuerdo en mencionar solo al inquilino o arrendatario, pues debería de mencionarse que es problema de arrendamiento, toda vez que es una controversia bilateral y no en forma unilateral.

Sin embargo todos debemos pensar en las violaciones que se han cometido a la sombra precisamente de los puestos que desempeñan, es necesario recordar que violar las -

garantias individuales Constitucionales no es conveniente pues debe meditarse antes de usar el poder ya que el arrendador como el arrendatario tienen los mismos derechos y - las mismas obligaciones dentro de la propia ley de la materia y aún así tomemos en cuenta que el arrendador hace un desembolso al gobierno de la Ciudad consistente en el pago de unos derechos que se le exigen y esta es precisamente la diferencia entre unos y otros, siendo además el reflejo de unos derechos que se le deben de respetar. hago hincapie en que existen soluciones que se deben de manejar en relación a las partes a efecto de evitar las - tan tráidas y llevadas controversias que lo unico que causan son atrasos en las relaciones arrendador-arrendatario causando con ello las gestiones que en un momento dado podrian obtenerse.

Por otro lado el arrendatario o sus patrocinadores piensan que la petición de una expropiación es la adecuada - a efecto de hacer válido aquello de que , el sacrificio de un bien menor debe ser en beneficio de un bien mayor.- Por lo que en mi forma de pensar no es lo correcto y es - toy abiertamente contra todo lo que se llame expropiacion aunque la ley definitivamente lo establece, tambien ya no estamos en los tiempos en que se podía arrebatarse al ciudadano sus pertenencias, recuerdese que ya han sido creados los tribunales para el caso de que las autoridades se - excedan en la aplicación de la justicia.

Por lo tanto la expropiación no es la forma que debe de emplearse en estos casos, por lo tanto insistimos en que el gobierno posee los recursos necesarios para solucionar estas carencias; El arrendatario como persona merece el mayor de los respetos, pero solo cuando ha demostrado ser merecedor de ser tomado en consideración para que el gobierno por medio de sus organismos que maneja le otorgue la vivienda requerida, sabemos que la Dirección creada por el gobierno federal y que funciona en el Distrito Federal como fondo de la habitación popular es quien debe de tomar las providencias en cuanto a las investigaciones para que se otorgue la habitación a quien reuna los requisitos requeridos.

No es permisible a los funcionarios decir, en lo que se refiera al manejo de repartición de departamentos que no se dan cuenta que existen personas que hacen de estos movimientos su modus vivendi, porque si existen linderos y vivales que engañan a las personas y aún a las autoridades que o de veras no tienen conocimiento de esos movimientos o bien algunos funcionarios menores están obteniendo ganancias jugosas, es decir, que esas personas se están enriqueciendo ilícitamente al amparo de esas nuestras ignorantes autoridades y que debido a este fenómeno continua creciendo la falta de vivienda de arrendamiento en este Distrito Federal.

F I A D O R  
-----

El fiador es una figura que se da tanto en el arrendamiento como en las operaciones de compra venta, cuando estas estan operadas por el llamado crédito, en la actualidad con las reformas efectuadas en el año de 1985 al Código Civil vigente para el Distrito Federal concretamente en el artículo 2448 que sufre modificaciones en su estructura ya que se le agregan doce incisos y en ellos se toca la figura del fiador, claro está, que estas modificaciones, se puede afirmar que regulan el papel del arrendatario ante la urgente necesidad de contar con una vivienda .

El Código Civil dice que es potestativo para el arrendatario dar una fianza u otorgar un depósito por determinada cantidad para así suplir al fiador.

Sin embargo es necesario e importantem conocer la personalidad de esta figura antes del sismo del año de 1985 .

Se considera que este personaje era una pieza importante e indispensable para el alquiler de una habitación , esta misma persona debería de cubrir determinados requisitos para poder ser aceptada, los requisitos eran y de hecho aunque no de derecho son :

- a).- Que tengan bienes raíces
- b).- Esos inmuebles deberán estar ubicados dentro del Distrito Federal .
- c).-Esos inmuebles deberan estar escriturados a nombre del fiador .
- d).-Esos inmuebles deberan estar inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a su nombre .

c).-Las escrituras del bien inmueble deberán mostrar el sello de Inscripción con una numeración y unas fechas . Ahora bien no debemos perder de vista que dentro del contrato de arrendamiento así como en el de compra el fiador se puede decir que : Es una persona que se compromete con el acreedor como un deudor solidario a responder por la persona a quien esta avalando y que acepta la responsabilidad en el caso de que el deudor incumpla con sus obligaciones .

Se puede definir entonces al fiador, como la persona capaz de comprometerse a responder con su solvencia económica ante la persona que le da en arrendamiento la vivienda u otorga un crédito y que responde ante la figura del acreedor .

No es posible contemplar al fiador como una persona meramente decorativa en tratándose de arrendamiento, aunque repetimos que ya quedo fuera del contexto legal de hecho se sigue aceptando .

Dentro de la investigación efectuada nos dimos cuenta que el fiador sigue siendo parte de los contratos de arrendamiento toda vez que como fiador es un elemento solidario del deudor y el que siempre responderá por el como responsable del comportamiento del arrendador .

El Artículo 2794 que a la letra dice:

La fianza es un contrato por el cual una persona se compromete a pagar por el deudor, si éste no lo hace.

Dentro del marco del Código Civil vigente para el Distrito Federal El Título Decimo Tercero que trata de la fianza - con sus seis capitulos iniciando en el erticulo 2794 al - articulo 2855 del mismo ordenamiento .

CAPITULO III

ESPACIOS DEDICADOS

AL

ARRENDAMIENTO

INMOBILIARIO

**Espacios dedicados al arrendamiento inmobiliario.**

- a).- Zona Proletaria.
- b).- Zona Semi-Residencial
- c).- Zona Residencial
- d).- Tipos de casa habitación.

A) ZONAS PROLETARIAS.- Se le denomina Zona Proletaria por ser el lugar donde se desarrolla una forma de vida igual a las de más clases, en realidad, no se puede decir que es diferente - si tomamos en cuenta que son seres humanos igual que los demás que también se alimentan, que también se divierten, solo - que existen comodidades, lujos y algunas otras cosas que estas personas no pueden darse, socialmente son distintos, pues en las zonas proletarias hay atrasamiento de tipo Cultural -- Económico y Político. ( 17 )

En la Zona Norte del Distrito Federal o sea la Delegación Política Gustavo A. Madero, por cierto la más poblada en el Distrito Federal, se puede decir que cuenta con algunas zonas -- proletarias debidamente localizadas, pudiendo mencionar solo como ejemplo a la Colonia Gabriel Hernández por el lado Oriente, la zona de lo que fueron los pueblos de Cuauhtepc Barrio-Bajo y Barrio Alto, éstas por el lado poniente y por el lado sur se pueden mencionar a la Colonia Vallejo, en fin, que las Colonias proletarias carecen de comodidades ya que son familias numerosas en el renglon económico y social, su atrasamiento es notorio, en estas colonias sabemos que existen las llamadas bandas (pandillas) que se dedican al robo, los asaltos, existen por falta de orientación tal vez, la drogadicción, la falta de vigilancia ect.

(17) Arq. Mauricio Gómez Mayorga "La Ciudad y la Gente" Tomo I Edit. Jus - México 1979.

Dentro de la construcción que se desarrolla en estas colonias está la horizontal y en ella las "vecindades" las ciudades -- perdidas, el hacimiento familiar se efectua en un departamen- to tal vez de una recamara y en ella viven hasta diez o doce- personas (Hijos, Nietós, Nueras, Yernos etc.), la promiscui- dad, recordemos que este término es casi simil a los princi- pios de prostitución por sus consecuencias, no olvidemos tam- bién que es en la zona proletaria, donde es marcado el mal -- llamado "machismo" y este es precisamente el peligro; en la - investigación realizada, tomamos en día señalado de la semana, éste fue viernes, recorrí algunas colonias en la noche y tomé nota de que sus bailes los efectúan en plena calle en la que- interrumpen la circulación de los vehículos, no falta la bedi da, sosteniendo este ritmo tanto de baile como de bebidas -- embriagantes hasta altas horas de la madrugada; esto es por - lo que hace a su diversión en la que se arrastra al vacío a - los juvenes.

En cuanto a servicios en algunos casos no cuentan con drenaje caso concreto de las Colonias de Cuautepec barrio alto, los - dueños de los terrenos usan fosas sépticas en su mayoría, ade más carecen de agua, el servicio de autobuses en nulo, las ru tas de peseros abusan, en fin; que estan en manos, hablo de - las personas de trabajo, en manos de todas estas deficiencias ocasionadas por personas sin escrupulos y sin principios mora les que lo único que les interesa es su persona, estos son ma

les incurables, aun así, debe de rendirse un homenaje a las gentes que logran salir del medio, mediante estudios o deportes y que estos son los que sirven de ejemplo para los futuros ciudadanos a efecto de elevar ese nivel de desarrollo. (18)

Para que se conozca la evolución de las personas es importante que señalen los lugares que el gobierno ha destinado a unidades habitacionales enclavadas en zonas proletarias. ¿ Cual es la -- reacción de unos y otros habitantes?. La siguiente: las gentes que viven en los condominios hacen sus reuniones en su casa y -- por lo general no hacen la invitación a sus vecinos ( hablo de las personas que viven en los edificios ) pues de hecho no tienen la confianza de hacerlo por lo señalado con anterioridad, -- respecto a los robos a casa habitación o asaltos, estoy obligado a mencionar que no toda la gente sea viciosa, causa homicidios o sean problemáticos. pues existe gente de escasos recursos de conducta honorable; dice el maestro Jan Bazant en su libro " Rentabilidad de la Vivienda de Bajos Recursos " " Que es su intención analizar comparativamente los casos de estudio, en la que se cubran las principales cualidades físicas y económicas de las viviendas y medios urbanos de bajos ingresos". ( 19 ) Siento como dije con anterioridad, la obligación de mencionar -- lo que investigue para la elaboración de este trabajo, inicie-

(18) Arq. Mauricio Gómez Mayorga "La Ciudad y la Gente" Tomo I - Edit. Jus - México 1979

(19) Jan Bazant "Rentabilidad de la Vivienda de Bajos Recursos" - Edit. Diana México 1979.

mis entrevistas preguntando de cuantos miembros estaba compuesta la familia, cuantos iban aún a estudiar y cuantos eran los que trabajaban y de cuanto eran sus ingresos, además si la casa era propia ó era rentada, las familias entrevistadas fueron diez.

todo fué contestado más o menos en los mismos terminos, en --- ellos se contestó así: mis hijos son seis (Promedio, pues fluctuan entre cuatro y ocho ó mas ) más el padre y la madre.

A la escuela van los menores, esto pueden ser entre tres, cuatro o más estudian la instrucción primaria y la secundaria algunos ya tienen hijos en escuelas profesionales, los ingresos en la casa son únicamente los del jefe de familia, ya que es el que sostiene el hogar, hubo algunas respuestas también así: trabaja mi esposa y yo, alguno de mis hijos ya comienza a trabajar y pues ya estamos mejor; otro contestó, que ya sus hijos estan grandes pero no encuentran donde trabajar y que lo peor de los casos era que ya querian casarse o ya lo habian hecho y el papá era el único que aportaba para la alimentación de todos, pero que aun con todos los gastos, les alcanzaba para hacer alguna fiestecita y tomarse algunas cervecitas así como un vinito con todas sus amistades.

En cuanto a qué si la casa es propia o rentada contestarán -- que pagaban el arrendamiento y que generalmente iban atrasa--

dos en sus pagos diversiones no tienen por no alcanzar el ding ro.

Pero veamos, estas gentes disponen de campos deportivos de tea tros al aire libre, algunos clubes y es poco el porcentaje que a él acuden. Como es posible que tengan para celebrar alguna - "fiestecita" y no tengan para poder salir del problema que les representa vivir en zonas proletarias. ¿como es posible que -- sosteniendo hasta a los hijos con la mujer y estos sin traba-- jar no sean capaces, los padres de imponer una normatividad -- real y efectiva en su propia casa? ¿porque no tratan de salir- de ese ambiente?, es acaso que ya se habituaron a vivir en - - esos lugares, lugares que no son más que dos cuartuchitos mal lolientes, ¿son culpables es el gobierno quien debe proporcionar los medios necesarios para la superación de esta clase,? - Considero que no es el gobierno quien debe intervenir directamente, debe hacerlo pero a través de campañas publicitarias no debe fomentar las ideas que algunas gentes proponen que al hablar de estas gentes, quiero decir algunos lidercillos con tin tes de saberlo todo y que lo único que han hecho es crear cier ta inconformidad y confusión en las personas que los escuchan, veamos un caso concreto: En la clonía Martín Carrera los curas de la parroquia iniciaron su dizque inconformidad contra -- el gobierno y contra las personas de recursos económicos, de

este movimiento iniciado se pusieron al frente los mismos curas (cuatro) posteriormente cuando fueron descubiertos dejaron a otros líderes, de estos, todos eran extranjeros y con ellos se inició algún vivales mexicanos y ¿Cual fue el resultado? -- pues que en la colonia los inquilinos ya no tengan cavida fácilmente en las casas de departamentos existentes, ¿que ha resultado entonces?, pues el resultado es que se ha creado un clima de inconformidad y de negación por parte de los propietarios de casas de renta, y saben ustedes que el resultado también ha sido el de que estos curas incitarón a las gentes a no pagar las rentas correspondientes, con las demandas ante los tribunales los propietarios han dado el inicio a un deficit habitacional en la zona, otra cosa que buscan los curas, por lo menos a sus líderes, líderes que no tienen carisma, que nunca han sido políticos y que sin embargo; lo que buscan es el provecho personal.

Este es el clima que se vive en una zona que nos toca escribir en este trabajo de tesis, y que al analizar a las personas hemos sido testigos de lo que piden de lo que desean y que no es otra cosa que crear problemas al gobierno, las medidas que adoptan estas gentes para que no las agredan y sean ellos quienes puedan elevar una queja de agresión, éstos líderes sin es-

tar concientes de una situación que pudiera traer consecuencias ordenan enviar a los niños y a las mujeres a las marchas o manifestaciones donde se grita y se ofende a todo el mundo mostrando con ello el poco interés que tienen por la vida y el bienestar de esos seres que forman parte de su grupo, es notorio pensar en que esos lidercillos jamás darán la cara, existen lugares en que esos movimientos se dan en las parroquias, claro está que los instigadores en unión de los curas jamás van a aceptar la situación o el papel de dirigentes, esta es una de las formas de conocer el nivel cultural de las personas, pues es necesario es obvio que también la zona arrastra a esos niveles a sus habitantes, es el caso de la colonia Guerrero donde también hay gente responsable, gente preparada.

No puede argumentarse que es por falta de centros de enseñanza o que el gobierno no está en su papel al proporcionar escuelas, si donde quiera que se camine hay centros de enseñanza desde con el grado de Pre-primaria, primarias, Secundarias preparatorias y hasta escuelas de artes, profesionales por parte de la Universidad Nacional Autónoma de México. Lo cual quiere decir, que no existe pretexto alguno para no elevar el nivel cultural de todas las zonas en el Distrito Federal.

Hector Raúl Handler G. en su libro llamado Alquileros e inflación menciona que a los proyectos presentados en ellos se expresa que se deben de garantizar tanto los derechos del - -

arrendador como los derechos del arrendatario y de esa forma se puede proteger a las dos partes , ya a la fecha esa relación entre las partes siempre será de conflicto. ( 20 ) .

ZONAS SEMI-RESIDENCIALES

Se lo denomina en esa forma a lugares donde predomina la construcción de tipo horizontal contando desde luego con los servicios de mayor necesidad y casi en forma completa en lo que se refiere a los satisfactores .

Ahora bien, son contadas las zonas que se pueden mencionar como lugares semi-residencial, la construcción predominante es en forma horizontal, ahora mismo ubicamos a algunos lugares tales como la Colonia Prado Vallejo, Ejidos de San Francisco Culhuacán etc. son zonas que al igual que otras tienen también arrendatarios tratase de casas solas o departamentos , sin embargo su ubicación desde un principio de su fundación obtuvieron comodidades y elevaron su nivel social y cultural desde luego es lógico pensar que existen colonos con su casa propia y que cuentan con cierta comodidad, su nivel económico no es muy alto pero si es bastante aceptable , por ende su nivel cultural es muy positivo como una consecuencia eso mismo redundo en el progreso de esos lugares, estas zonas en cierto momento son prohibitivas para las clases proletarias por sus gastos, tanto en forma individual como en forma colectiva .

Es importante hacer mención a los organismos dedicados a la elaboración de planes y ejecución de los mismos en lo referente a la construcción de unidades habitacionales y que se levantan precisamente en estas zonas, ta-

llevó a consultar si de este medio ó mejor dicho si de ese nucleo de población habia algunos integrantes de alguna banda o si existía alguna dentro de los propios edificios o si algunos jóvenes se integraban a alguna banda del rumbo o si las bandas llegaban de otros lugares.

La contestación que dieron fue: que esas personas que integran esas pandillas no son de este lugar, no los conocemos. Dentro de la gran población que forman esos edificios, se está tratando de erradicar cuanto centro de delinuencia - pudiera existir, esta es la consigna para el mejor desarrollo de sus habitantes, pues yo me atrevería a asegurar que con estos ejemplos pronto tendremos un gran índice de seguridad con lo que como resultado se espera disminuir problemas de drogadicción, robos, asaltos y demás delitos que pongan en entredicho la seguridad de sus habitantes y quizá ejercitado por sus propios habitantes.

Así en algunos rumbos del Distrito Federal se tendra que ir implantando el ejemplo a seguir.

Estas zonas cabe señalar que en lo referente a los impuestos fiscales es el propio departamento mediante la tesorería regional en donde se puede tramitar el avalúo catastral y con ello la tasa de pago de las contribuciones que el mismo propietario debe efectuar.

Es muy importante señalar que en lo que a arrendamiento se trata la renta es alta por razones de ubicación y de la clase de colonia de la que se trate sabido es que generalmente

estos departamentos son de dos y tres recamaras contando desde luego con sala-comedor, cocina , baño y demas comodidades que es importante que tengan..

Es necesario señalar que en lo que respecta a avalúos y pago de los impuestos la revista "habitación" apunta atinadamente en su comentario indicado con el número 53 , que con el objeto de integrar los mecanismos apropiados para un registro del suelo se deben de sumar esfuerzos tanto al Catastro, el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México como El Registro de valores del suelo, a efecto de señalar los verdaderos valores que el suelo tiene dependiendo de sus ubicaciones y de esa forma determinar el valor del inmueble . (21).

(21) .-Martha Arreguin, Esther Bermudez y Ramón Méndez  
Revista " Habitación Fovissste "  
Artículo Registro y Regulación a los valores del suelo urbano.- Editorial Fovissste.- México- 1980 .

ZONAS RESIDENCIALES .

---

Dentro del contexto que forma el habitat de la Ciudad de México, como es lógico existen colonias del tipo residencial sabemos que sus habitantes son gente con los medios económicos suficientes para poder satisfacer las necesidades del nivel en que se desenvuelven, es decir, que son gente que manejan los medios productivos y que por lo tanto pueden sostener una vida cara ya que su propio papel de empresarios o de funcionarios gubernamentales así lo exige y que podemos decir si definitivamente su nivel socio económico y desde luego cultural es de altos ingresos .

Por lo que toca al desenvolvimiento familiar interno, este se palpa en cada lugar pues el confort y la comodidad que trae como consecuencia una relación que permite una mayor dinámica laboral y por ende un mejor rendimiento, ya que no es propiamente que las personas se dediquen al descanso o viceversa a un trabajo agotador, por lo contrario son gente que miden su tiempo para todas las actividades que les redituen altos ingresos económicos y que a su vez les permite llevar con éxito la empresa que se han propuesto.

Sin embargo es importante señalar el ángulo negativo de estas gentes de cuyas familias han salido algunos parásitos que han hecho daño a la sociedad en general, estos entes son personas sin escrúpulos que por el hecho de ser integrantes de una familia económicamente acomodada humillan y hasta en ocasiones han privado de la vida a seres inicentes .

en la actualidad encontramos por todos los rumbos del Distrito Federal zonas en que surge la construcción de casas habitación para personas que puedan pagar una cantidad considerable y que además reúnan las comodidades que se ha hecho mención con anterioridad, estas construcciones actuales y las que ya conocemos sabemos que su construcción es en forma horizontal y por lo mismo no se corre el riesgo de los problemas causados por los movimientos telúricos.

En el Distrito Federal se han propuesto construir edificios para su venta, estos son los llamados condominios que en igual forma reúnen todas las comodidades propias de la gente que puede hacer un desembolso alto, tanto al contado como en pagos de mensualidad .

No podemos perder de vista que la gente que compra un inmueble se da cuenta perfectamente de que la plusvalía del terreno sube día con día y que meramente por citar un ejemplo, diremos que en el transcurso de un año esa cifra pagada ya se duplicó y que aún con todas estas ventajas no podemos dejar de citar que el déficit habitacional en tratándose de arrendamiento continúa creciendo día con día ( 22 ).

Pero ¿ Cual es el aprovechamiento que se saca de éste renglón ? Es fácil de detectar ya que estos edificios solicitarán personal, tales como jardineros, choferes , sirvientas, servicios telefónicos etc. se puede mencionar que las débiles no tienen acceso a estos lugares sino es por medio de la prestación de sus servicios exclusivamente y además es cierto .

( 22 ).-Informe sobre el cobro predial dando a conocer el nuevo avalúo por medio del departamento de Informática y Sistemas de Tesorería del Distrito Federal.

Se debe repetir que en tratándose de casas habitación en cuanto de arrendamiento se trata el déficit de la vivienda va en aumento tanto en zonas proletarias como en zonas semi-residenciales y residenciales, es interesante el comentario que hace el Arquitecto Mauricio Gómez Mayorga en su libro " La Ciudad y la gente " en el menciona que debe limitarse a la Ciudad en cuanto a su crecimiento con el fin de evitar el agravamiento de la falta de vivienda que en el presente ya es aterrador y que en el futuro ya muy cercano no podrá tener solución por lo que es urgente tomar las medidas necesarias y aplicarlas de inmediato ( 23 ).

Considero que una de las medidas que deben de estudiarse y llevar a efecto es la limitación de internación de personas al Distrito Federal, arraigandolas en su propia tierra mediante la creación de plantas o mejor decir, la creación de industrias para evitar su arribo y porque no tomar en cuenta a las ciudades tan cosmopolitas como el Distrito Federal, estas ya de hecho estan recibiendo a esas personas y me refiero a los Estados de Puebla, Hidalgo , la capital del estado de Jalisco me refiero a Guadalajara, Guanajuato mismo en fin que son al igual que el Distrito Federal lugares donde se estan generando empleos, recuerdese que este tambien es uno de los ángulos que provocan la falta de vivienda desde luego que tambien la falta de empleos y como consecuencia el aumento tanto de población como de delincuencia y la proliferación de las llamadas ciudades perdidas en todos los rumbos de la Ciudad de Mexico.

en abundancia a lo ya descrito debemos de mencionar tambien la falta de lugares para la construcción, que este es otro ángulo tambien que viene a reforzar la falta de vivienda, - pues sin lugares para edificar no podran construirse las ya mencionadas unidades habitacionales , como un corolario a lo que se está tratando y en forma de comentario digo, que es necesario e importante revisar y reformar los articulos- referentes a la compra venta, los reglamentos de construcción, de los requisitos exigibles para poder efectuar una venta no a una sola persona sino a los grupos de que se ha estado hablando , estos requisitos deben de ser en la actualidad mínimos para que puedan cubrirse a satisfacción y en forma rapida y expedita. ( 24 )

Lo que en otras palabras quiero dejar asentado es que debe darse las facilidades para transacciones entre arrendadores y arrendatarios, no deben ponerse mas trabas a los arrendos que efectúen esas partes , como lo hacen en la actualidad cuando hay una comprensión de voluntades .

( 24 )/-Mauricio Gómez Mayorga.

" La Ciudad y la Gente" .-Edit. Jus.- 1979 .

les como Fovissste, Infonavit y constructoras particulares tales como la constructora Marhnos, Ica etc. casos concretos son como los edificios de la Unidad en Coyol enclavada en la Delegación Gustavo A. Madero, la unidad del Fovissste ubicada en la Calzada de San Juan de Aragón tam- (25) bien en la Delegación Gustavo A. Madero, tambien en estas unidades se nota la diferencia en su comportamiento social el Fovissste edita una revista llamada Acción habitacional del Fovissste, en este se trata de las unidades que ha construido en distintas zonas del Distrito Federal .

Cual es la finalidad que tiene trazadas como metas y quien va a otorgar creditos para la obtención de un departamento conocemos la temática de distribución ante la intervención sindical, sin embargo existe de una forma u otra el giro que se da en cuanto a la gente que va a ocupar esas habitaciones, partiendo desde luego de las comodidades que se otorgan.

Pero diremos que dentro del contexto sociológico las conductas se moderan , su población es menor y su desarrollo es mayor, por lo que se puede definir que su progreso es cualitativo y no cuantitativo ( 26 ).

No debe desconocerse que por lo que hace al desarrollo de los bándalos, de las pandillas hoy llamadas bandas y que estos son una lacra para la sociedad ya que proliferan en todos los rumbos de la ciudad , nuestra investigación nos-

( 25 ).-Jose Antonio Lara Gaytañ.-Revista la Acción Habitacional del Fovissste.- México 1980.

( 26 ).-Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales.

TIPOS DE HABITACION.

En el Distrito Federal uno de los problemas mas acentuados es la falta de vivienda, este déficit trae como una consecuencia que existan varios tipos de habitación para su arrendamiento, si se toma en consideración la cantidad tan grande que hace falta volveremos a mencionar que estamos viendo con angustia que jamas se va a poder satisfacer porque existen varios ángulos del problema en comento. El gobierno pretendiendo ser tan paternalista ( aclaro que no todos los funcionarios tienen la misma mentalidad; sin embargo todos tratan de tener una personalidad no popular-sino populista ) y dar el cuidado que supuestamente merece el pueblo, solo para que cuando el individuo llega a tratar de arreglar algún asunto es cuando le enseñan la realidad pidiendole requisitos tan exagerados que en algunas o mas bien dicho en todas no puede dar el cumplimiento a estos, siendo el ejemplo vivo a citar ,que cuando se trata de una compra venta por lo normal no se tienen en regla las escrituras y los que nos dedicamos al derecho conocemos los problemas internos que cada familia o mejor dicho cada jefe de familia tiene internamente . Otro problema que se deja ver es la forma tan exagerada que las Direcciones Generales que operan en las delegaciones en lo que respecta a la construcción exigen y lo peor es que de inmediato clausuran las obras, amenazando inclusive con penas corporales a las personas que estan en las mismas construcciones.

Es importante señalar en este renglón que por lo normal las personas que ejecutan ordenes siguen el criterio del jefe - en funciones a pesar de tener un reglamento para ajustarse a el, a la problemática que se presenta aparecen criterios - que van en contra de los intereses de la comunidad , como - por ejemplo el amiguismo, las dádivas que los empleados reciben y que es la corruptela de todos los que ahí laboran . Pero lo que interesa es entrar en materia para conocer los diferentes tipos de habitación :

Tenemos el departamento o casa que tiene tres recamaras el que tiene dos y el que tiene una sola recamara, así mismo - el que no cuenta con recamara.

Casa o departamento de tres recamaras, este tipo de habitación es el que cuenta además con sala comedor, cocina, baño azotehuela y lugar para lavado de la ropa y además con jaula para tendido de la misma.

La casa o departamento de dos recamaras cuenta con las mismas instalaciones y su precio varía según la ubicación .

La casa o departamento que tiene una sola recamara y comienza con problemas que por lo general no debería de tener pero las carencias en cuanto a su construcción ya que sus - características son precarias en cuanto a lugar ( espacio ) y desde luego varía en precio el arrendamiento.

Pero cuando se habla de cuarto redondo, que estamos tratando de mencionar , bueno lo que se trata de decir es que es -

un lugar que tiene cualquier superficie y en la que no existe división alguna en donde pueda localizarse ni cocina ni recámara, en total nada y que esta carece de todos los servicios y que es una renta baja comparada con las de los departamentos mencionados, por lo general estos cuartos se dan en lugares de colonias que apenas van comenzando a poblarse, es importante señalar que no debe de confundirse con las llamadas ciudades perdidas, ya que estas se dan en todos los rumbos de la Ciudad de México .

Otro fenómeno que se pulsa en cuanto a la falta de vivienda es al que se ha dado en llamar los cuartos de azotes, estos cuartos por lo general son lugares destinados para habitación de la servidumbre y que fueron materialmente invadidos por gente que se respalda por medio de grupos en donde aparecen precisamente esos lidercillos de que se habló con anterioridad - el ejemplo vivo de este problema lo vivió precisamente la gente de Tlatelolco y sufrió las consecuencias en cuanto a su comportamiento ya que surgen problemas de delincuencia, asaltos violaciones y demás delitos .

Así de esta forma nos damos cuenta del status económico, social y cultural de las gentes que habitan los distintos tipos de habitación que se han mencionado, sin embargo hemos de señalar que en los tiempos actuales estos mismos problemas se arrastran en todos los puntos del país, por lo que es lo mismo hablar de la capital y la zona ( conurbada ) del Valle de México.

Es necesario señalar que el Departamento del Distrito Federal cuenta con predios baldíos que en la actualidad y en solo algunos casos de una forma u otra dan albergue a personas de escasos recursos o estos de plano los invaden y construyen en ellos casuchas de cartón y madera que ya han causado incendios con sus consiguientes resultados, en algunos casos funestos, sin embargo es de pensar que tienen sus derechos que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Es en verdad lastimosa la forma de vivir en esos lugares que ahora si al mencionarlas decimos que son ciudades perdidas en las que se generan ilícitos que ya se mencionarán, tales como violaciones, asaltos, drogas etc. Esas manchas son las que los delegados políticos deben de combatir y no propiciarlas ya que no deben de escuchar a una sola parte si en este caso fuera la propiedad privada y aún si es propiedad federal.

El maestro Jan Bazant S. En su libro "Rentabilidad de la vivienda de bajos ingresos" ( 27 ) nos dice :

Las ciudades perdidas ocupan cualquier lote baldío, especialmente en el corazón de las manzanas y forman comunidades muy cerradas de las cuales se deriva su nombre, la gran mayoría de los habitantes obtienen ingresos muy bajos y rentan la tierra sobre la que construyen ellos mismos sus chozas, ya que no puede decirse que sean habitaciones y menos que tengan las comodidades requeridas, me refiero en cuanto a servicios. Ahora bien, cuando nos avocamos a leer el libro del maestro -

( 27 ).-Jan Bazant S.- " Rentabilidad de las viviendas de bajos ingresos.-Editorial Pax.- 1979 .

Jan Bazant S. Confirmé lo que habia investigado en relación a la vivienda, es decir, de los departamentos y de los cuartos redondos así como de las ciudades perdidas, refiriendome a la comodidad de unos y otros y la diferencia en cuanto a la forma de desarrollo de sus mismos habitantes, es así como podemos decir o definir mas bien dicho que :

" conociendo el estilo de construcción conocemos el desarrollo cultural y social así como el económico y desde luego el político de las personas que habitan dichos lugares "

Con todo lo mencionado es necesario señalar que los distintos tipos de vivienda en que se desarrolla la Ciudad de México son de tipo vertical y horizontal.

La construcción vertical es la moderna, cuando vemos edificios que alcanzan una altura considerable y que los encontramos en Villa Coapa, Tlatelólcó y tantos otros sitios en que se han efectuado esas construcciones que conocemos con el nombre de construcción vertical .

La construcción horizontal es la construcción antigua , la construcción de un solo piso o acaso de dos , recordemos que esta construcción data de la colonia y que aún podemos ver en el llamado centro histórico de la Ciudad de México, así como en colonias antiguas que tiene el Distrito Federal, tales como la colonia Guerrero, Martín Carrera, Gabriel Hernández-Peralvillo, el Centro de la Capital Alamos Del Valle etc, etc. es así como se hace salir de la investigación que se efectuó en los distintos lugares de la ciudad conociendo a sus gentes y su forma de vivir y desarrollarse, pues mientras en -

unos son estudios en otros son trabajo, este puede ser a nivel fábrica, oficinas o lo actual que son las ventas en el ambulante, con todo lo que estos vendedores pueden ofrecer a las personas. Es triste pensar y saber además que existe gente que esta siempre esperando que el gobierno les haga el milagro de ayudarlos a obtener casas habitación, puestos en los tianguis o lugares en los mercados.

En tratandose de los lugares de los tianguis hemos de señalar además de que no es nada nuevo, que existen gentes manejando todo el control de estos y además enriqueciéndose por instrucciones de algunos funcionarios menores, casos concretos como el de las calles del Carmen, los puesteros de las estaciones del metro etc.

Todos estos datos se señalan como referencia ya que no tiene nada que ver con este trabajo que esta hablando del arrendamiento y que si es congruente su relación, cuando hemos hablado de que las personas se estan afiliando a grupos, llamense frentes, asociaciones, uniones etc. y que tambien desde luego se esta dando para el problema habitacional.

Es necesario que el gobierno tome cartas en el asunto y evite fraudes en general ya que entre estas personas la mayoría hacen un sacrificio para reunir determinadas cantidades que les exigen para el inicio de cualquier gestión a su favor y que por lo general no les cumplen, repito. que las autoridades tienen la obligación de dar un escarmiento a estos vivales - díque dirigentes así como quitar de enmedio los favores partidistas .

C A P I T U L O     I V

DESEMPEÑO DEL PARTICULAR COMO ARRENDADOR .

ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

a).- Aspecto Político y Social .

b).-Cumplimiento de las obligaciones  
fiscales .

c).- Relación del Arrendador con el  
Arrendatario .

ASPECTO POLITICO Y SOCIAL

En el aspecto político y social en realidad el desempeño del particular como arrendador es interesante, veamos porque :

El arrendador que es una de las partes en el alquiler de inmuebles por lo general tiene otra actividad, son pocas las personas que teniendo un inmueble en renta digan que viven de sus rentas, ese trabajo que estoy mencionando es un complemento a sus ingresos ya que no es posible en la actualidad vivir con una cantidad de un salario mínimo por ejemplo, no se omite que existen casos en cuanto a su comportamiento se refiere que dejan mucho que desear, sin embargo no deja de tomar parte en lo que él considera que debe ser beneficioso para la comunidad, como ejemplo se puede citar su colaboración en las cruzadas de forestación o de reforestación o de cualquier otra actividad de tipo social.

Aún con toda su manera de ser en forma quizá negativa, no puede decirse que eluda sus responsabilidades que incluso se le impongan .

En el aspecto político esta persona, hombre o mujer toman parte de una forma u otra, bien puede ser haciendo campaña de algún partido político o bien tomando parte activa en mítines o reuniones de tipo político que estén beneficiando a la comunidad, esta persona también le gusta desarrollar cargos menores en algún frente, asociación, union etc. Por lo que no podemos decir entonces que este tipo de gente permanezca al margen de los acontecimientos tanto políticos como sociales.

debemos de recordar que en estos tiempos lo que los partidos políticos buscan es precisamente esta clase de personas para hacerlas tomar partido en cuanto a lo que creen que es su - verdad , hablo desde luego de los partidos politicos, es muy importante hacer notar que estas gentes declinan muy pocas - veces las invitaciones a participar en estas y algunas otras actividades, pues aunque saben que les va a quitar el tiempo son gente que no se amedrenta y por lo tanto sea cual sea su forma de actuar, es necesario que su participación sea tomada en cuenta toda vez que trata de servir en esa forma a su - comunidad .

CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES

---

Dentro del desempeño del particular como arrendador es necesario una evaluación para que se conozca si el arrendador cumple con sus obligaciones como contribuyente, es decir, si cumple con sus obligaciones fiscales .

Indistintamente si se da o no el debido cumplimiento al pago de impuestos, esta figura tan importante del contrato de arrendamiento tiene la obligación de :

- a).-Pagar el impuesto predial
- b).-Pagar el impuesto del consumo de agua.
- c).-Efectuar el pago de derechos del registro de contratos de arrendamiento .
- d).-Pago del impuesto por concepto de alcantarillado
- e).-Declaración de impuesto sobre la renta, a la Sra de - Hacienda y Crédito Público .
- f).-Efectuar mejoras a la vivienda . ( 28 )

Es así en esta forma tan sencilla que nos damos cuenta que en realidad el arrendador tiene frente así un cúmulo de pagos que elaborar ante las autoridades correspondientes.

En este renglón considero un tanto difícil una evasión fiscal vamos, no puede efectuarse ni siquiera en una compra-venta se debe recordar que incluso en los pagos de derechos ante el Registro de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, no existe forma en que se evadan los pagos de derechos correspondientes, no obstante conocemos que en el caso de que se llegara a dar estaríamos ante un ilícito que debe de pagarse mediante una sanción corporal ya que así lo marca el Código Fiscal de la Federación ( 29 )

Por lo que hace al registro de los contratos de arrendamiento es una obligación del arrendador llevarla a efecto, pues correría el riesgo de una sanción al igual que la anterior mencionada, además el arrendador tiene la obligación de estar inscrito en el padrón fiscal para así efectuar el pago de los impuestos que debe de exhibir.

Retomando lo que debe hacer el arrendador en cuanto a los contratos de arrendamiento, ya se mencionó que no debe ser a él a quien en términos del Código Civil vigente para el Distrito Federal sea impuesta la sanción si se toma en cuenta que en las reformas al mismo ordenamiento el artículo 2448 faculta al arrendatario a ser el quien lo lleve al registro .

( 28 ).-Código Civil vigente para el Distrito Federal  
Reformas al Art. 2448 .1986

( 29 ).-Código Fiscal de la Federación .

Relaciones del arrendador con el

----- arrendatario -----

Sabemos que en cuanto se trata de la relación del arrendador con el arrendatario, esta es tirante desde un principio y se puede afirmar que definitivamente jamás estarán de acuerdo - absolutamente en ningún punto, claro que aún así lo que los tiene comprometidos es el contrato de arrendamiento y que - ran o no tendrán que sujetarse al clausulado.

Lo anteriormente descrito es consecuencia de que una parte - dá en servicio el inmueble y otra quien paga por ese servicio  
¿ Pero que debe hacerse ante tal situación ?

¡ Bueno, pues el trato debe de ser lo menos posible a fin de evitar roces, sabiendo que estos están al día y que pueden es tallar de un momento a otro ! .

Sin embargo la relación está dada en cuanto al trato comer- - cial de una y otra parte, por lo general nos encontramos que - estas relaciones terminan en los tribunales del arrendamiento inmobiliario, los motivos para hacerlo son de diversa índole - pero el principal es el pago de la obligación por parte del - arrendatario en cuanto no ha cumplido con el término conveni- do por las partes , sin embargo es necesario ver en forma - real las causas:

- a).-Terminación del contrato de arrendamiento-
- b).-La terminación de éste contrato trae apare - jada la nueva firma de un contrato con el consecuente aumento de la renta

c).-La negación por parte del arrendatario para pagar el aumento, que lo mas probable sea desorbitado.

d).-Se abre la controversia en los tribunales, quizá la parte arrendataria se niegue a pagar dicho aumento y /o por no querer desocupar el inmueble, el arrendatario como es lo mas normal va a solicitar la prórroga al contrato y de hecho, así lo hace, por desgracia es casi siempre en los tribunales el lugar en donde se van a poner de acuerdo .

Dentro de las relaciones entre arrendador y arrendatario se debe de analizar que una y otra parte tienen necesidades que cubrir y así de esa forma obtener un ingreso que les permita no tener necesidad de ser dependiente de nadie .

Quienes conocemos de esta problemática sabemos que en apariencia las partes se llevan muy bien, por desgracia no es así.

Conociendo entonces la situación de cada uno, se insiste, que debe de tratar de mejorar las relaciones entre las partes - pues se tratará desde luego buscar el mejoramiento, esto esta sujeto a la clase de habitación que se rente, ya que lo mas normal en cuanto se trate de edificios que el trato sea con un administrador y no con el propietario .

C A P I T U L O       V

Desempeño del Particular como  
Arrendatario .

.....

a).-Deberes con la Sociedad .

c).-Cumplimiento de las obligaciones  
pactadas .

Deberes con la sociedad .  
-----

El desempeño que el arrendatario debe tener es considerado como una obligación, en cuanto a su deber con la sociedad su conducta se estima debe ser intachable, por desgracia en la mayoría de los casos no lo es .

El deber que se tiene con la sociedad primordialmente es la conducta , ya que de esta depende su buen o mal comportamiento .

Pero cuales serian considerados sus deberes ?

- a).-Cumplir con las obligaciones en cuanto se trate de coadyuvar con la comunidad .
- b).-Cumplir como ciudadano con el reglamento de policia y buen gobierno .

Este punto nos daría la pauta para decir que se tiene la obligación de tipo moral de : Respetar para que lo respeten, en fin que es una serie de obligaciones para con la comunidad inclusive con el dueño de la finca .

- c).-Cumplir con sus obligaciones que le impone ser componente de una sociedad con la cual esta conviviendo con sus familiares.

La conducta de esta persona debe de ser positiva y jamas podrá ser negativa, como un ente racional se debe de dar cuenta que su conducta es un ejemplo para con la juventud que le rodea ; Este personaje es importante si se toma en consideración que como él en ese lugar existe un porcentaje mayor comparado con el arrendador.

En cuanto a su comportamiento como inquilino en una forma -

somera lo hemos tratado en este capítulo, sin embargo se debe dejar sentir que la ley lo está amparando en cuanto a las reformas del año de 1985 en el Código Civil vigente para el Distrito Federal .

En cuanto a los deberes como se ha hablado para con la - sociedad, el Arquitecto Mauricio Gómez Mayorga en su libro " La ciudad y la Gente, en el tomo I ( 30 ) nos dice: " La vida urbana es cultura y modales, es refinamiento - y buen gusto, es educación y respeto a lo valioso sin importar lo que piense y haga el hombre masa; Praga, Viena - y Paris estan hechas de cultura y por la cultura mas no por la estridencia y el afan de notoriedad " .

Es en esa forma lo que el arquitecto Gómez Mayorga define como los deberes con la sociedad del ente humano y - porque no decirlo, en realidad no interesaría su extracción sino lo que importa es su comportamiento para con la sociedad misma de la que él y su familia forman parte en este Distrito Federal, también llamada la Ciudad de - México, así como El Valle de México .

Cumplimiento de las Obligaciones  
P a c t a d a s

-----

Dentro de la regla legal es obligación cumplimentar determinadas obligaciones que se han elaborado mediante la firma de un documento que tiene ciertas cláusulas que se deben de cumplir y respetar, estas reglas no son otras mas de que las tratadas en un contrato de arrendamiento que al fin y al cabo es nuestro tema y nuestro trabajo, que tienen base y fundamento en el artículo 2448 con todos sus incisos y que fuerón la base de reformas al Código Civil en el año de 1985 ( 31 ).

Conocemos de fondo que estos contratos de arrendamiento no debe dejar lugar a dudas que tiene por obligación ser bilateral ya que une las voluntades de los contratantes, cuando desde luego se ha visto que tienen la capacidad legal necesaria, esto es, que existe la capacidad, el consentimiento y un objeto y forma, por lo que vélgase la redundancia esta mos frente a el contrato de arrendamiento y su clausulado. Considerando que lo que se ha hablado y pasado en forma escrita arroja como consecuencia lo que se conoce comunmente como el clausulado del mismo contrato .

Dentro del contrato de arrendamiento todo lo que se escriba y se acepte tendran validez jurídica.

Sabemos de antemano que ese mencionado contrato de arrendamiento que es nuestro tema debe de contener unos derechos y unas obligaciones que tendran que ser cumplidas por las

(31).- Reformas al Código Civil en el año de 1985

Artículo 2448.-Derechos y obligaciones de arrendador y arrendatario .

partes, esto desde luego que tiene un fundamento legal ya que así lo estipula el Capítulo I de las disposiciones generales del artículo 2398 y demas relativos del Código Civil, Capítulo II de los derechos y obligaciones, artículo 2412 al 2424 del mismo ordenamiento, Capítulo III cuando se esta hablando de los derechos y obligaciones del arrendatario, artículos 2425 al 2441 así como hasta el artículo 2447 del mismo Código.

En fin, que todo ese articulado esta expresamente utilizado para el arrendamiento, no es nada nuevo la creación de los tribunales del arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal, es a su vez, el inicio de la creación de todo un aparato que tendra que regular lo que a arrendamiento se refiera.

En la actualidad esos tribunales resuelven las controversias entre arrendadores y arrendatarios, sea cual sea su situación jurídica, por lo tanto las partes estan en la obligación de cumplir y hacer cumplir lo que se ha pactado; Una y otra parte estan en la obligación de reclamar derechos cuando han cumplido con unas obligaciones reconocidas en un documento, aunteniendo que recurrir a cualquier instancia, por lo que como ya se ha mencionado una vez aceptado y firmado se ha dado el perfeccionamiento al documento mismo .

Es importante analizar en este trabajo la forma de vivir y de desarrollarse del arrendatario ya que esa medida dara la pauta exacta de sus posibilidades de éxito o de fracaso .

Ahora bien, al análisis del status económico sabemos con -  
quien se está tratando, es aquí la decisión que debe de to-  
mar la persona que tiene el caracter de arrendador y deci-  
dir si aceptá al presunto arrendatario o lo rechaza, ya -  
que como componente de una sociedad que se rige por unas -  
leyes puede y debe disponer de su propiedad como mejor -  
crea conveniente, así su comportamiento lo reflejará ante-  
la comunidad que le rodea.

CAPITULO

VI

DEFICIT HABITACIONAL

---

- a).-Déficit Habitacional .
- b).-Motivos del Déficit .
- c).-Consecuencias .
- d).-Solución al Déficit Habitacional .

DEFICIT HABITACIONAL .

---

El déficit habitacional es una forma de definir la escasez de vivienda en el Distrito Federal, como consecuencia de un crecimiento demográfico indiscriminado y sin control. Esta escasez de habitación ha creado un fenómeno de tipo social y desde luego económico que hasta la fecha no tiene precedente, en el renglón social, ha sido determinante la intervención gubernamental, pues este ha permitido por principio los asentamientos irregulares, vease como ejemplo los ejidos de los Culhuacanes en la delegación política de Coyoacán, los asentamientos totalmente irregulares en la colonia Gabriel Hernández de la delegación Gustavo A Madero. Estos asentamientos de tipo irregular se han manejado en forma por demas política, ya que de sobra sabemos los problemas de tipo económico que le ocasionan en este caso al gobierno del Departamento del Distrito Federal, toda vez que son tierras sin servicios y aún así encontramos a funcionarios que están permitiendo esa clase de problemas habitacionales sin orden en toda la extensión de la palabra. Es fácil comprender que en éste caso cuidan posiciones políticas de los altos funcionarios y es el momento preciso que se aprovecha por las gentes de mucha menor jerarquía -

para hacer de las suyas en cuanto a estafas se refiere solapadas estas por las mismas autoridades.

Con la actitud que asuman las autoridades estaremos frente al problema en el cual van a reclamar por medio de plantones frente a los palacios Nacional y del Departamento del Distrito Federal, es natural el descontento por algunos de los componentes de ese grupo ya que no a todos se les va a cumplir con darle un pedazo de tierra para fincar su casa habitación, sin embargo ante estos mismos problemas surge otro, el de las personas que se dedican a invadir predios y luego de obtenerlos los venden en un precio que es posible no esté al alcance de los mismos que no alcanzaron terreno, es importante que el déficit habitacional es derivado de factores incontrolables como son:

- 1.- La internación a la Ciudad Capital por gente que viene de la provincia. Estas personas quizá fuerón alentadas por un tercero que sin conocimiento de los problemas que aquejan al Distrito Federal les informan que "vas a ver que trabajando sacas a la familia de la pobreza ya que allá se gana mucho dinero".
- 2.- Otro motivo del déficit Habitacional lo causan las personas que a diario contraen matrimonio y por ley tienen que buscar un lugar donde vivir ya como pareja.

3.- Otro factór muy importante es aquel que hace a la persona tener que vender su propiedad y entonces requerirle de una vivienda donde puedan instalarse.

4.- Otro motivo de suma importancia es aquel cuando se dan -- los juicios intestamentarios y aún los testamentarios en los que es una sola propiedad y son varios los herederos que se disputan la posesión y todos con hijos y el lugar es insuficiente.etc.

todos estos motivos y algunos más son conducente a una expectativa tan terrible de saber que cada habitante del Distrito Federal en un tiempo ya totalmente cercano y en el caso de no tomar las medidas necesarias e importantes seremos testigos de la reducción de la propiedad que ya de por sí es bastante pequeña (97 Mts. Cuadrados ó quizá menos..

Es de un razonamiento preocupante y sin embargo tal vez sea la solución la "Construcciones Verticales" para aliviar en poco la falta de vivienda, sin embargo es muy necesarios los estudios de suelo ya que estos darán la pauta para saber como dijeron los expertos "si la tierra no esta herida".

Mario Ramos Girault en su libro "Principios de Desarrollo Urbano Moderno y su aplicación a la República Mexicana "

( 32) - "El propósito de la presente publicación es el estudio de dos alternativas de crecimiento urbano y su aplicación a la República Mexicana:

a).- Construcción Vertical.

c).- Construcción Horizontal.

Corresponde a la Construcción Vertical los ya famosos edificios llamados condominios, esto es una alternativa de crecimiento urbano que se ha seguido hasta hora, es lo mismo México que Asia, Africa, Europa, New York así como América Latina ya que día a día van aumentando la altura promedio de edificación y de densidad Demográfica."

Es decir, que el autor del libro considera la altura como forma de dar solución al problema habitacional.

En cuanto a la alternativa de Crecimiento Urbano en la construcción horizontal corresponde al tipo de desarrollo urbano tanto restringido y que proporciona determinada seguridad sin ayudar desde luego al abatimiento habitacional.

(32) Mario Ramos Girault.-Principios de Desarrollo Urbano Moderno y su aplicación a la República Mexicana.

Es necesario señalar que el crecimiento Urbano Horizontal corresponde al tipo de construcción urbana siguiendo el ejemplo de Canadá, Estados Unidos, Australia y otros.

Realmente Ciudades de éstos países que sólo por causas fortuitas pueden llegar a ser destruidas por que su tipo de construcción coadyuva a dar una seguridad a sus habitantes, sin embargo como ya se mencionó son construcciones que no proporcionan una ventaja para el abatimiento de la vivienda ya no solo en el Distrito Federal sino es a un nivel Nacional.

MOTIVOS DEL DEFICIT.

Al hablar de los motivos del déficit se debe reflexionar que es verdaderamente lo que lo provoca ya que es pavoroso sólo pensar que la tierra no alcanzará a cubrir las necesidades humanas en cuanto a la habitación se refiere. Existe un motivo muy poderoso que mueve al conglomerado humano a buscar -- nuevos horizontes mejor de su lugar natal, así vemos que uno de estos motivos es el buscar en las ciudades ya establecidas una oportunidad de un mejor vivir, es decir, buscar en las ciudades ganar lo suficiente para dar comodidad a la familia, sin embargo esto no es en realidad un motivo de abandonar el terruño para ir a aventurar a lugares que no se conoce y en el cual quizás se niegue la oportunidad para un desarrollo y por ende una posición social preponderante, es el caso de las ciudades de Monterrey, Guadalajara, Puebla, Toluca etc.

Todas estas gentes que vienen de la provincia, sin saber -- ellas mismas el problema que causan en el renglón habitacional, y son estas gentes los principales portadores de problemas que en forma numérica sería ó mas bien dicho pueda ser, tales como:

- 1.- Problema habitacional
- 2.- Problema del transporte
- 3.- Problema de empleo
- 4.- Problema Sanitario
- 5.- Problema Escol6gico

Ahora bien, si se analizan estos rubros de antemano sabemos que estan incompletos, pues no es posible concebir a un Ciudadano sin empleo 6 sin una seguridad para aliviar el m6s elemental problema, este es, el Hambre, es decir, que al hablar de alimentaci6n estamos hablando del problema de tipo-econ6mico.(Dinero)

Con el problema monetario resuelto sabemos que tiene en un buen porcentaje su problema resuelto, sin embargo no es as6 el Distrito Federal carece ya de espacio en estos momentos para un alivio de tener en propiedad un departamento, sino de hasta rentarlo, pues si se tiene en propiedad cual quiera que sea la forma esta en muy buenas condiciones y en - -

Último de los casos sería aliviarlo aún en arrendamiento pero solo que lo hubiere, es muy importante señalar la inseguridad de la tenencia de la tierra en cuanto se trata del arrendador ya que puede darse la intervención del gobierno que en este momento es quien más requiere de propiedades para tratar de aliviar ese dolor de cabeza que es el déficit habitacional. Pero si estamos analizando los motivos del déficit habitacional y que como consecuencia arrastra los otros problemas de tipo social como es el caso de los ya enumerados y que se vienen arrastrando por causa de su irrefrenable crecimiento que día a día es más latente.

Es normal pensar que en su desordenado crecimiento no se podrá aliviar el problema que representa por ejemplo la falta de transporte que al igual que la habitación siempre será insuficiente por el crecimiento mismo de lugares habitacionales, así con todo esto que es tan palpable lo será al igual el problema sanitario ya que es este renglón las campañas Sanitarias cuestan un desembolso económico considerable al erario Federal, ó para mejor definir, al presupuesto del Distrito Federal.

CONSECUENCIAS .

Conociendo la falta de vivienda y los motivos del Déficit es necesario e importante dar a conocer y mencionar cuales serían las consecuencias ya que es problema de tipo casi en general si se toma en consideración el porcentaje entre Arrendadores y Arrendatarios, ya que este porcentaje daría el conocimiento de los problemas de tipo social y por ende el político.

Por lo general las consecuencias entre la clase media baja es que devenga un salario mínimo y que sufre las consecuencias buscando sobrevivir ya que carece de los medios económicos para subsistir pues por lo general son familiar de cinco ó seis miembros y con un salario mínimo que gana el jefe de familia, tan sencillo que no alcanza ni siquiera para lo elemental.

Esta consecuencia de tipo social es lo que motiva a los líderes a acarrear a estas personas a actos que por lo general van fuera del marco jurídico, pero señores este tipo que se le puede mencionar como el económico es la alternativa de lucha de esta clase de personas que no tienen un lugar para su desarrollo familiar.

La consecuencia mayor se dió en el año de 1985 con aquel movimiento telúrico ocurrido en septiembre y que dado su gravedad la Presidencia de la República tomó cartas en ese asunto y ordenó auxiliar a todas aquellas personas que en ese momento se quedarón sin hogar, por desgracia la reubicación no fué con la calidad que se esperaba ya siendo bastantes los damnificados - se les unió los voluntarios y gastaron toda la ayuda económica del extranjero y derivó en mayor corrupción, robos etc. aún -- por parte de funcionarios menores que manejaron todo este problema.

Como consecuencia de esta situación se ordena la creación de una "dirección encargada de hacerle frente a este problema, esta dirección creada se le dar el nombre de Fondo para la Habitación Popular y que de inmediato dan el auxilio a quienes se quedarón sin "su casa" dicha solución fue la nada edificante - creación de los llamados gallineros.

Desde el punto político se pueden considerar de la siguiente forma:

Si se ha hablado de porcentajes de personas con la calidad de Arrendadores y Arrendatarios no menos importantes es saber -- que no es dable hablar abiertamente a los funcionarios en tur no de la problematica habitacional, toda vez que en los cum-- plimiento dados hasta la fecha precisamente su porcentaje de avance es casi nulo, las consecuencias no se hacen esperar -- pues día a día este tema es más grave, como ya se ha expuesto antes en este mismo trabajo que son varios los factores que se dan y volvemos a mencionar por ejemplo que todos los días existen matrimonios civiles, parejas que no llegan a consumir el acto civil, personas que se separan de su casa y que todos estos ejemplos aún faltando de enumerar más, son causas de la falta de vivienda y que el gobierno con todos sus organos no es capaz de solucionar este renglón, esta consecuencia de tipo social lleva un aviso largo para tomar el camino de la solución que se auna a la falta de tierra para tratar de equili brar lo que aqui se está tratando.

Otra que se da a conocer es el engorroso trámite que los propietarios tienen que efectuar ante las oficinas correspondien

tes en la que trataran asuntos relacionados con el inmueble de su propiedad, es necesario señalar antes de tocar su análisis que es culpa del gobierno del Departamento del Distrito Federal no dar las facilidades necesarias e importantes a propietarios e inquilinos para que estos puedan adquirir sin tanto trámite el lugar que en ese momento ocupan cuando el arrendador - está dando toda clase de facilidades para que estos lo adquieran, es necesario llevarlo ante la Asamblea de Representantes - a fin de que a ese nivel se haga la petición ante la Cámara de Diputados para que se legisle.

Es necesario también que no se confunda con las Reformas al Código Civil que en materia de Arrendamiento se ha efectuado a partir del año de 1985 a su artículo 2448 y que trata concretamente lo relacionado al arrendamiento, no es posible dejar de mencionar el Derecho del tanto del que se haría uso para la adquisición de la vivienda; es decir, que definitivamente una de las consecuencias mayores es de índole burocrático y que - en este momento ya no es posible continuar con esos mismos pechos y obstáculos que el propio gobierno del Distrito Federal -  
( 33 )

está poniendo por lo que desde el punto de vista político deben verse desde varios lados y no solamente el de las campañas para diputados ó asambleistas, claro esta estoy hablando del Distrito Federal.

Por lo que:

a).- Es necesario que el gobierno a traves de la Dependencia correspondiente se dedique al estudio y posibilidades de la creación de nuevas zonas urbanas, tomando en consideración la problemática ecológica para la creación de esos núcleos de población.

b).- Que la creación de zonas urbanas estén perfectamente planeadas tratando de que sean zonas planas y así evitar el gasto excesivo en los servicios prioritarios tales como el agua, drenaje, pavimentos, banquetas, luz ornamental -- transporte etc.

c).- Otra de las consecuencias del Déficit Habitacional si no se toman medidas ya, es la nefasta invasión a los predios, casas ó edificios en toda la Ciudad de México, este movimiento de sobra sabemos que está auspiciado por algunos partidos políticos e efecto de atraer simpatizantes para su

causa, sin ser desde luego la vía idónea para dotarlos de una vivienda, esta práctica puede acarrear problemas graves ya -- por la fuerza y fuera del orden que marca el Reglamento Político y Buen Gobierno la reacción que se puede esperar es de -- la misma forma pues el infringir las reglas establecidas es -- exponer a la contestación de la violencia si se toma en cuenta que los trámites que se dan a las quejas en las que tiene -- injerencia un representante social como lo es el Ministerio -- Público no es del todo satisfactoria en cuanto a rapidez de -- su actuación, así de estas fallas se valen los lidercillos -- que arrastran a gente "inocente" a cometer las fechorías que -- prometidas por ellos, sin embargo en el caso de las personas -- que defienden una propiedad y basada ésta en el marco legal, -- llamase propiedad ó bien llamase posesionario y que de hecho -- y de derecho los ampara la Ley y que tienen a su alcance los -- medios de defensas jurídicos, pero que se vuelve a mencionar -- que por la lentitud que es desesperante y que es precisamente -- de lo que se valen las personas que invaden predios toda vez -- que agrupados, ya no hay poder humano que los haga desistir -- de un propósito de hacerse de un pedazo de tierra ó de una -- vivienda que sientan que es de su propiedad y así tratan --

de evitar el pago de unas rentas que por años han venido pagando, es así como podría gestarse un movimiento social de graves consecuencias y con la exhibición misma de la ineptitud de las autoridades.

No puede perderse de vista que ya hubo en el mes de octubre de 1968 visos de lo que puede suceder y debemos de tener presente que el movimiento por una vivienda no es nada nuevo ni tampoco se está conociendo apenas, este movimiento es de mucho tiempo atrás, existen antecedentes de que en el Estado de Veracruz existió un grupo llamado " Grupo Inquilinario de Veracruz de 1922 " y esto es solo por citar un ejemplo.

El ejemplo es claro de lo que se puede hacer en cuanto al agrupamiento del pueblo si es que el propio gobierno da las banderas necesarias, sería el momento en que el pueblo podría aprovechar la situación y crear un problema que nadie va a detener, sin embargo no es este el camino a una solución de la problemática tanto social como política, cultural y económica, pues se tiene la legislación suficiente para evitarlas y pugnar por la creación de una Subsecretaría dependiente claro está de una Secretaría de Estado para avocarse a la solución de la

penosa carga que es el problema habitacional, esto es desde luego a un nivel nacional, como el problema lo tenemos que solucionar a un nivel del Distrito Federal pugnaremos por que sea creada una Comisión de desarrollo inmobiliario y de arrendamiento cuyas funciones a grandes rasgos podrían ser:

a).--Asesoramiento a arrendatarios y arrendadores para la compra venta de predios ,edificios y/o conjuntos habitacionales.

b).--La intervención de esta comisión en cuanto a garantías de las partes, aún con problemas de arrendamiento

En cuanto de donde dependería esta comisión sería el propio Departamento del Distrito Federal, quien sería el responsable de su propio funcionamiento.

Tratándose de lo federal hemos de decir que es urgente la creación de una subsecretaría dedicada en su totalidad al arreglo de la vivienda en todo el país , en su estructura - ción tendría que verse la intervención para la compra-venta de predios y proporcionar cuerpos de financiamientos a - frentes asociaciones, en fin a grupos debidamente integrados también deben de analizarse los artículos referentes al - arrendamiento en todos sus ángulos para que se tenga la seguridad tanto del propietario como del inquilino que la operación que lleven a cabo este en completo estado de derecho.

Estos analisis nos debe de llevar a una nueva reforma al Código Civil en lo que se refiere a la propiedad así como en el arrendamiento, sin olvidarnos claro está de lo referente a los despojos que es un medio usual en muchos de los casos , siendo el Código Penal quien tiene la palabra para la ejecución y cumplimiento de su cometido .

A todo lo que se ha visto en este trabajo podemos decir que es urgente y necesaria la creación en tratandose del arrendamiento inmobiliario de la Ley del Arrendamiento Inmobiliario mas no la ley Inquilinaria como algunos legisladores pretenden, pues esta ley navegaría en contra de quien se llama arrendador, no puede ni debe darse a la sombra de lo que llaman algunas personas la ley inquilinaria , una invasión de un pr dio en virtud de que jamas podran agotarse los recursos para la obtención en forma pacifica , si previamente no se han obtenido los derechos y estos solo se dan en cuanto se ha efectuado alguna liquidación.

Pero que sucede en el caso remoto de quedarse con el pr dio sino se tienen los suficientes fondos para llevar a cabo la construcción, tan tajante debe de ser la respuesta

que sería que estas personas llamese propietario o poseedor o inquilino o invasor que tendrán por fuerza que parar en los tribunales .

Es por todo lo expuesto que es urgente se legisle en cuanto al arrendamiento, pero que la ley sea totalmente imparcial toda vez que deben aplicarse las negociaciones para la obtención de los predios en forma pacífica y coadyuvando las partes para la obtención de créditos y así luchar contra el llamado déficit habitacional .

A efectos de éste trabajo, creo necesario mencionar lo que dice Alicia Ziccardi en la revista "Habitación", ejemplar número 5 donde da la medida de lo que aquí se trata, en ella diciendo :

Que la conformación y consolidación de barrios populares urbanos son en grado de tipo de organización social desarrollados por sus habitantes y habla de la creación de grupos tales como asociaciones, sociedades etc. Para así un conjunto defenderse de las agresivas políticas del gobierno y de las violaciones a la ley que se cometen contra la propiedad privada. (3\*)

Por lo que se puede concluir diciendo que :

a).- Es muy necesario legislar en cuanto al arrendamiento, tomando en consideración a las partes es decir que se debe de reformar el artículo - 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, en virtud de que las reformas del año de 1985- se manejarán en cuanto a la protección del inquilino, citemos ejemplos.- La prórroga al contrato de arrendamiento, el tope que se hizo en cuanto a aumentos a la renta ya que al arrendador no se le concedió ninguna gracia por lo referente a la defensa de su casa.

A efectos de este trabajo creo necesario mencionar lo que dice Alicia Ziccardi en la Revista Habitación ejemplar número cinco donde da la medida de lo aquí se trata, en ella nos detalla la conformación y consolidación de barrios populares urbanos, el tema del grado y tipo de organización social desarrollados por sus habitantes y nos habla de la creación de grupos tales como Asociaciones, Sociedades, frentes y así en conjunto defenderse de las agresivas políticas del gobierno. ( 35 )

Por lo que se puede concluir diciendo que:

a).- Es muy necesario legislar en cuanto al arrendamiento tomando en consideración a las partes, es decir, que se debe - reformar el Artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal.

(34).-Revista Habitación.-Artículo de Alicia Ziccardi.  
Ejemplar Número cinco.

( 35 ).-Revista Habitación.-Artículo de Alicia Ziccardi  
Ejemplar Número Cinco . Fovissste .

b).- Necesario las facilidades que debe otorgar el gobierno para la compra venta de terrenos, casas horizontales ó edificios, es decir que debe darse el debido cumplimiento a la Simplificación Administrativa, en el caso de que de veras exista y así otorgar absolutamente todas las formas de venta y así de esa forma beneficiar a quien vende y beneficiar a quien compra.

Las Autoridades responsables en cuanto a la tenencia de la tierra, debe partir del principio de que es un organismo rector por lo que hace a la tierra dentro del Distrito Federal, estas autoridades deberan otorgar toda clase de facilidades a los tenedores de tierra a efecto de regularizar sus propiedades en cuanto a documentos que para tal efecto presentan, otorgando para tal fin las facilidades para la regularización del poseedor de la tierra sin amenazas de privar de lo que se considera es del propietario, pues esto lejos de facilitar un buen entendimiento suscita controversias de indole judicial. Se puede desde este trabajo pugnar por que las Autoridades correspondientes otorguen a la ciudadanía la seguridad en lo que hace a la tenencia de la tierra, toda vez que los criterios que se aplican son diversos, y todo esto debe de desaparecer mediante un mandamiento superior, es decir, que estamos hablando de una legislación adecuado al momento critico que se vive en el país en cuanto a la falta de vivienda.

Por lo que es preocupante la forma de actuar y ejecutar ordenes por la mentalidad del funcionario en turno, por desgracia es el cariz que toman las gestiones, es decir, cuando hablo de la mentalidad de funcionarios me refiero más que nada al cuidado de su posición política, esto ha dado lugar a las llamadas invasiones dirigidas, ejecutadas por líderes corruptos que en contubernio con funcionarios menores se han olvidado de los mas elementales principio de derecho, esto es, la violación Constitucional de las garantías individuales, se puede confundir y poner como pretexto la falta de vivienda y aceptar las invasiones como medio de salir del paso sin importar pasar sobre los derechos de los Ciudadanos, y esto en lo personal no puedo ni me cabe -- en la mente aceptar tales disposiciones.

Cabe recordar que a raíz del movimiento telúrico del año de -- 1985 sin control alguno se trabajaron en los llamados gallineros y fui testigo de que gente que teniendo una casa exigió ser incluida en esas "Casas" que solo contaban con un baño colectivo y unos cuantos lavaderos.

Fue vergonzante ver por doquier esos lugares albergando en realidad a gente necesitada y también albergando en su seno a gente sin escrúpulos que lo que buscaron fue hacer su modus vivendi aprovechando la ocasión.

Otro problema que se trata en este trabajo es que nuestro gobierno, no solo el actual sino los pasados, se han caracterizado por imponer reglas fuera de la ley, debemos de elevar la voz y exigir que para acabar con este grave problema, los legisladores deben reformar la Ley en cuanto a la propiedad privada, imponiendo menos requisitos a fin de obtener en forma rápida y legal las compra-ventas de lotes para su edificación, es decir, debe haber menos requisitos a fin de animar a los actuales propietarios ó poseedores de terrenos a la venta, si tomamos en consideración la superficie de terrenos que con medidas antiguas se tienen en la actualidad, tal vez se piense que no es cierto sin embargo corrobórese lo aquí escrito ya que la superficie menor que encontramos es de quinientos metros cuadrados y en esa superficie una construcción en cuatro niveles arroja un mínimo de veinte viviendas con todos sus servicios.

Es por eso que pienso que para aliviar tal situación se debe entrar en negociaciones con los propietarios ó poseedores de terrenos a fin de que se obtenga e iniciar la construcción.

Así mismo las autoridades deben otorgar la más amplia gama de facilidades para que organismos creados por los mismos Ciudadanos, tales como Asociaciones, Sociedades, Cooperativas, frentes etc. sean quienes lleven a cabo las gestiones para obtener la tierra para su agremiados y principalmente que sean sujetos al crédito.

Ya que no existe lugar alguno para ser un satisfactor del pueblo.

Debido a todo lo expuesto es importante que tanto el Departamento del Distrito Federal como el Registro Público de la Propiedad y del Comercio sean quienes se den cuenta qué facilidades debe otorgarse a quien quiere vender su propiedad, tratase de Propietarios ó de poseedores de la tierra. Pues no es posible que teniendo tanto terreno repartido -- entre propietarios ó poseedores, el gobierno ó para mejor decir, la dependencia correspondiente no (abre los ojos a la realidad) hasta que no se le plantan un puñado de personas haciendole un escandalo frente a las oficinas del Departamento de Distrito Federal, exigiendo vivienda y exigiendo tal ó cual expropiación de tal ó cual terreno ó edificio.

Ya basta de tener entre algodones a personas ineptas e ignorantes que desconocen absolutamente todo lo que se refiere a la falta de vivienda y problemas con la tenencia de la tierra, estas personas jamás durán la solución por medio del derecho por carecer de los conocimiento esenciales del problema que se tiene encima.

La solución no es solo la aplicación de un Derecho Expropia-  
torio para acallar a esas gentes que exigen habitación a --  
com, dé lugar definitivamente no es esa solamente la vía, -  
considero que la vía más apegada a una realidad es la nego-  
ciación de la tierra, mas claro señores es la compra del --  
inmueble sin que se lesionen intereses de cualquiera de las  
partes.

Solución al Déficit Habitacional

-----

Para efectos de abatir el rezago habitacional en el Distrito Federal se requiere unificar esfuerzos conjuntos y criterios perfectamente definidos por los principales actores en este problema, ellos son :

- a).-El propietario o poseedor de uno o mas predios.
- b).-Autoridades responsables por lo que hace a la tenencia de la tierra .
- c).-Organismos que otorguen financiamiento para las construcciones a los futuros propietarios de habitación .

Partiendo de éste principio se puede citar al propietario como punta de lanza, ya que como directamente tenedor de la tierra es quien decidirá si se lleva a efectuar una operación o definitivamente la desecha por razones que no puedan convenirle a su interes personal, tomando en cuenta que es quien va a poner su propiedad al servicio de la comunidad y va a coadyuvar al abatimiento de la vivienda, pero claro está que debe sacar provecho a su privilegiada posición de propietario, cobrando lo que debe ser justo y remunerador en beneficio tambien porque no citarlo de la familia de la cual es el jefe .

por lo que hace a las autoridades responsables de la tenencia de la tierra, son estos quienes deben de tomar las providencias necesarias a fin de atraer a los propietarios o poseedores de terrenos y edificios para que los pongan a la venta a los arrendatarios. Pero tal parece que lo que están haciendo es poner escollos para un buen entendimiento, esto es, en otras palabras que esas autoridades deban aplicar un criterio para llevar a cabo las compra-ventas de los inmuebles sin tanto manipuleo burocrático.

Sin embargo es de esperarse que el futuro vendedor debe de acreditar la propiedad aún con el simple desahogo de una real testimonial de personas conocidas y de una solvencia moral suficiente.

Se considera también que las facilidades otorgadas son desde luego en cuanto a lo que hace la documental ofrecida que va a presentar el propietario o poseedor, aún tratase de contratos de compra venta en forma privada.

Otro obstáculo a salvar, es que las inscripciones que desde el año de 1957 no tiene ya el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Federal, de los contratos privados precisamente, quizá se pida continuamente facilidades para que sean otorgadas, pero serán con una finalidad

de una vez por todas sea regularizado en forma total todo el terreno dimensional que tiene de sur a norte y de oriente a poniente de la capital de la República, pudiendo afirmar que hasta la fecha es mentira de que la propiedad está totalmente regularizada pues así lo reflejan las bajas recaudaciones que hace la Tesorería del Distrito Federal.

¿ Cuantas veces se ha dicho y cumplido con el alza de impuestos ? ¡ muchas !

Se ha hablado de rebajar impuestos y jamás se ha dado el cumplimiento, a todos estos problemas debe darse la salida correspondiente sin perder de vista que todo esto son funciones del propio gobierno en el que no tiene injerencia el sector privado.

Es necesario que por parte del gobierno debe otorgar concesiones en cuanto al tiempo para que se pague lo que está atrazado en relación al pago de los impuestos de los contribuyentes y sin embargo no se efectúa por la misma ignorancia de los empleados o funcionarios que deben dar la debida autorización y que me refiero concretamente al predial, agua y demás cobros que hace el gobierno del Distrito Federal.

esto y algunas prerrogativas mas debe de hacer uso la autoridad, tomando como pauta para que en igualdad de circunstancias pueda el gobierno coadyuvar a las operaciones de compra venta entre particulares, tomese en consideración que así obtendria el estado mayores ingresos.

Ahora bien, podria concluirse que para que los particulares pudieran hacer la operación de compra-venta, en igual forma deben hacerse las correspondientes reformas a la ley y darla formalidad requerida evitando con esto las violencias e incompresiones entre la población que tiene y la que no tiene .

Todo lo expuesto debe de tomarse en cuenta considerando el momento que vive la población del Distrito Federal, es el tiempo adecuado para disminuir el porcentaje de la falta de vivienda, pues con la obtención de los predios y la edificación por medio de créditos bancarios o particulares , para que insista en el abatimiento de dos problemas como son :

a).-Vivienda

b).-Regularización en la tenencia de la tierra .

Es muy importante señalar que son los propios interesados quienes deben de trabajar por si mismos o como se ha mencionado, en grupos que busquen los instrumentos adecuados como serian a los organismos que otorgarán el financiamiento para la construcción de las viviendas a los futuros propietarios de habitación, es así que partiendo de este principio se puede citar al propietario y arrendatario como las partes que efectuarán una operación de compra-venta y a su vez una operación de financiamiento en donde la parte importante es el predio, es decir se va a hacer constar por medio de una hipoteca .

En cuanto a lo que muchas personas llaman, la auto construcción considero que no es recomendable por el tiempo que se va a emplear en llevarla a cabo y en este momento se está luchando precisamente contra él, siendo necesaria la intervención, repetimos, de organismos dedicados a los préstamos hipotecarios, en lo que se pueda aprovechar el tiempo en que pudiese dar una reprivatización bancaria o una fusión de organismos. o Instituciones .

Es desde luego inaplazable la investigación tanto de -

acreedores como de deudores, pues éstos últimos deben cubrir cierto perfil para ser sujetos de crédito y si no lo cumplen pues el capital no debe de arriesgarse, además en este aspecto deben de aprovecharse los grupos existentes como son Infonavit, Fonhapo, Casa Propia etc. los que ya tienen avanzados los estudios en cuanto a solicitantes de vivienda y esos estudios no deben de perderse .

Es necesario conocer el problema de fondo toda vez que se está jugando la tranquilidad de toda una población que está necesitando con urgencia un lugar donde vivir, haciendo con el pago de su renta una inversión que a lo largo del tiempo le va a reeditar ganancias, esto es cuanto a la compra-venta de departamentos, que no es lo mismo estar hablando de un arrendamiento y que sin embargo es el mismo fenómeno por lo que como ya se mencionó nuestras autoridades están en la obligación de crear la Sub-Secretaría del Arrendamiento Inmobiliario a nivel Secretaría de Estado y en el Distrito Federal a la creación de una Comisión dependiente del Departamento del Distrito Federal, generando con estas actividades la seguridad tanto del arrendador como del arrendatario, tomese en cuenta que ya están creados los Tribunales del Arrendamiento Inmobiliario, pero que deben de

dar la amplitud necesaria en la ley, buscando las reformas necesarias en el propio Código de Procedimientos Civiles - para el Distrito Federal en su Título Decimocuarto que nos trata de los Juicios Sucesorios, esto es, en cuanto a la - propiedad y el Título Decimo Cuarto Bis que trata de las - controversias en materia de arrendamiento de fincas urba - nas destinadas a la habitación , así mismo las reformas - que debe de sufrir el Código Civil vigente para el Distri - to Federal .

Sabemos que socialmente la habitación generó , genera y se guirá generando conflictos permanentes por lo que es urgen te tomar el problema de frente con personas que deveras - conozcan de fondo las situaciones de la vivienda, mas no - sería honrado trabajar con gente que desconoce todo pere - grinar tanto de arrendadores como de arrendatarios, como de propietarios o poseedores de predios como de personas inte resadas en la compra de esos mismos terrenos o edificios - es aquí cuando nos damos cuenta que lo importante es que - se pueda contar con instrumentos jurídicos, con organismos idóneos conque se pueda contar para créditos y con las con secuentes reformas a la ley de la materia ; Por nuestra -

parte seguiremos insistiendo en la creación de la Ley del Arrendamiento Inmobiliario.

Ahora bien, todo lo que se haga en torno al problema habitacional no es trabajo desperdiciado si tomamos en cuenta que estamos frente a un monstruo que no se ve por donde pueda iniciar su caída si no contamos con una verdadera organización que le haga frente.

Es importante dar a conocer que no se trata de decir que este problema no tiene solución, al contrario por que la tiene pensamos en combatirla hasta hacerla una realidad - ya que estamos empeñados en coadyuvar al abatimiento del mismo pero en forma ordenada, sin que se cometan errores - pues todo debe desarrollarse dentro del marco del derecho haciendo uso de los recursos económicos con que se pueda contar para este fin .

Al análisis del problema de la vivienda y en la investigación que se realizó es necesario informar que nuestro déficit habitacional sobre pasa la cantidad de 700.000 habitaciones en el Distrito Federal.

CONCLUSIONES

-----

Conclusión Nº 1 .

Ante la terminación de este trabajo se puede concluir que es muy importante tratar este tema que aqueja a la mayor parte de habitantes del Distrito Federal y que debe de ser tratado con toda la energía posible pero cuidando siempre la no violación a los derechos humanos.

Es importante pensar que existen personas interesadas en la desestabilización política y que como bandera toman a la pobreza, la esgrimen ante la gente que carece de medios para que se obtenga una vivienda, toca a quienes presuimos de conocer el problema habitacional , toca a los órganos jurídicos que la Justicia que imparte sea imparcial, toca a quienes están en la Cámara llevar si es necesario las reformas a la ley y toca también al pueblo luchar para evitar consecuencias mayores en un futuro que ya está casi en el presente , es preocupante la falta de lugares para acomodar a la gente que no tiene casa, sin embargo, estos no deben dejarse llevar por gente sin escrúpulos que lo que buscan es su comodidad personal y es aquí precisamente donde entra la acción de la Ley , el trabajo de legisladores para adecuar la ley - al momento que se vive.

Conclusión Nº 2 .

En el aspecto Gubernamental, es necesario concientizarse que toca precisamente a las autoridades del Distrito Federal no poner trabas ni obstaculizar a las personas que desean agruparse en asociaciones, frentes , Uniones, Coaliciones etc.

con el fin de obtener predios, edificios o casas solas para aliviar precisamente el déficit habitacional.

Pero todos estos trámites que esos grupos pretenden llevar a la realidad se ven trocados por las exigencias, requisitos o negligencia de nuestro gobierno al exigir cubrir requisitos muchas veces casi imposibles de cumplir, pero hemos de estar pendientes de las medidas que los funcionarios adopten ya que cada Delegado Político se siente un Regente de su jurisdicción.

Hemos de exigirle al gobierno que sean aceptados los ya conocidos Contratos Privados de Compra-Venta, cubriendo en cada caso los impuestos que deban de sufrir estos, pues la carencia de habitaciones no da margen para exigencias ridículas que oponen algunos funcionarios ignorantes de las necesidades de vivienda y de terrenos baldíos .

Cuando el gobierno del Distrito Federal conozca la realidad en forma profunda de la vivienda y de la regularización de predios y dé todas las facilidades que existan conocerá que una cosa trae aparejada la otra y como consecuencia, el alivio de una traerá el alivio de la otra, es decir que con la facilidad de venta de los inmuebles podrá regularizar la propiedad y por ende serán mayores las entradas económicas al Tesorero del Distrito Federal.

No se debe de perder de vista las tan obsoletas leyes del notariado, los Reglamentos de Construcción, que solo han servido para enriquecer a quienes llegan a esos puestos , si tomamos en cuenta que estas personas otorgan o niegan las ya famosas licencias para construir , solo mediante determinadas cantidades de dinero.

Conclusión Nº 3

ORGANISMOS :

Se habla de los organismos que pueden intervenir en este problema, ellos son :

Bancos en general, Nacional Financiera, desde luego en cuanto a créditos me refiero, los otros cuerpos, aunque no han funcionado, pero que aun siguen son Fonhago, El programa de casa propia, Fovissste e Infonavit .

Todos estos cuerpos administrativos y bancarios deben de buscar una fusión para así crear un solo cuerpo y regirse con un solo propósito; Proporcionar Créditos o proporcionar vivienda consideramos que en la actualidad con la creación de una comisión o Sub-Secretaría de la vivienda podríamos aliviar en un buen porcentaje ese déficit habitacional que tanto hemos tratado en este trabajo.

Es importante en este mismo renglón, tratar otro fenómeno que es la expropiación, esta es una forma del gobierno de tratar de obtener los predios por la fuerza y esto Señores no debe tolerarse en ningún momento tomando en consideración que existen palabras llamadas CONCERTACION, NEGOCIACION y algunas mas para que dentro del marco del derecho se obtengan los inmuebles y aliviar como ya se dijo antes, en un porcentaje grande la falta de habitaciones en el Distrito Federal.

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

-----

- 1.-ARQ. MAURICIO GOMEZ MAYORGA "La Ciudad y la Gente"  
Tomos primero y segundo.  
Editorial Jus.  
México 1979 .
- 2.-JAN BAZANT S . "Rentabilidad de la Vivienda  
de bajos Ingresos"  
Editorial Diana .  
México 1979 .
- 3.-N.JRABROVA. "Ciudad sin Arrabales"  
Editorial Progreso-Moscu.  
Traducción del Ruso al español  
Por Editorial Progreso.  
México 1977 .
- 4.-LIC.JOSE LOPEZ PORTILLO. "Asentamientos Humanos"  
Cuadernos de Filosofía Política. Capitulo IV Vivienda  
Dirección de Documentación y  
Análisis ..-Mexico 1980 .
- 5.-MARIO RAMOS GURAULT "Principios de Desarrollo  
Urbano y su aplicación a la  
República Mexicana"  
B.Costa - Amic-Editor.  
México 1976 .
- 6.-LIC.MIGUEL DE LA MADRID. "Los grandes retos de la Ciudad  
de México "  
Editorial Grijalvo, S.A.  
México 1982 .
- 7.-LIC.JORGE OBREGON HEREDIA. "Código de Procedimientos para  
el Distrito Federal"  
Editorial Manuel Porrúa,S.A.  
México 1976 .
- 8.-WILLEBALDO BAZARTE CERDAN. "Leyes sobre arrendamiento en  
el Distrito Federal"  
Editorial Botas.  
México 1965 .

- 9.-OCTAVIO GARCIA MUÑOZ. "El movimiento Inquilinario de Veracruz de 1922 "  
Editorial Sep Setentas 269.  
México 1976 .
- 10.-XAVIER GONZALEZ CORONILLO. "Manual del Inquilino"  
Editorial Joaquín Porrúa, S.A. de C.V.  
México 1984 .
- 11.-RAUL SANDLER-G. "Alquileres e Inflación "  
Editorial Jus,-Estudios Jurídicos.  
México 1977 .
- 12.-AGUSTIN BRAVO GONZALEZ "Derecho Romano" primero y segundo curso.  
Editorial Pax-México, librería Carlos Cesarman, S.A.  
México 1979 .
- 13.-EDITORIAL PAC. "Reformas Legislativas de 1985 en Materia de Arrendamiento"  
Editorial Pac. Segunda Edición.  
México 1985 .
- 14.-JORGE MONTAÑO. "Los Grupos Sociales"  
Editorial  
México 1985 .
- 15.-I . S . S . S . T . E . "Habitación, problemas de vecindad y urbanismo" tomo IV.  
FOVISESTE .
- 16.-I S S S T E . "Habitación problemas de vecindad y Urbanismo.-Tomo V .  
FOVISESTE .
- 17.-I S S S T E . "Habitación problemas de vecindad y Urbanismo.-Tomo VI .  
FOVISESTE .
- 18.-I S S S T E . "Habitación, Problemas de Vecindad y Urbanismo " Tomo VII.  
FOVISESTE .
- 19.-I S S S T E . "Habitación, problemas de Vecindad y Urbanismo " Tomo VIII.  
FOVISESTE .

- 20.--FOVISSSTE "La acción habitacional del Fovissste"  
Editorial Fovissste.  
México 1982 .
- 21.--JOSE JOAQUIN BLARCO "Empezaba el Siglo en la Ciudad de  
México"  
Editorial  
México 1983 .
- 22.--SANTIAGO OÑATE Y "El Estado y El Derecho"  
DAVID PANTOJA. Editorial Sepan Cuantos.  
México 1980 .
- 23.--INFONAVIT . "Especificaciones graves de obra"  
Editorial Infonavit .  
México 1979 .