

352
24



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

"ANALISIS CRITICO DE LA PRORROGA DEL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA
CASA HABITACION"

T E S I S

QUE PARA OPTAR POR EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
JOSE JULIO GONZALEZ LEMUS



CIUDAD UNIVERSITARIA, D. F.

FEBRERO DE 1997

FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México

UNAM



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.

INDICE

INTRODUCCION	1
CAPITULO I EL ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION EN EL DERECHO EXTRANJERO.	
1.- FRANCIA	2
2.- ESPAÑA	14
3.- ALEMANIA	29
4.- ITALIA	36
5.- ARGENTINA	43
CAPITULO II EL ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION EN MEXICO.	
1.- CODIGO CIVIL DE 1870	51
2.- CODIGO CIVIL DE 1884	58
3.- CODIGO CIVIL DE 1928 ANTES DE LAS REFORMAS	61
4.- LAS REFORMAS DE 1985	70
CAPITULO III LA PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	
1.- SITUACION QUE PREVALECE ANTES DE LAS REFORMAS DE 1985	82
2.- EXPOSICION DE MOTIVOS DE LA REFORMA	93
3.- ASPECTO CONSTITUCIONAL DE LA PRORROGA	100
4.- SITUACION QUE PREVALECE A PARTIR DE LA REFORMA	115
CONCLUSIONES	135
BIBLIOGRAFIA	142

INTRODUCCION

El hombre, ser sociable por naturaleza, en su afán por encontrar mejores opciones para vivir, ha creado grandes concentraciones urbanas.

Estas grandes concentraciones han generado una serie de problemas que deben ser resueltos.

Entre otros, el de satisfacer la necesidad de vivienda, por su urgencia, ha cobrado gran importancia.

Los dos medios más comunes de solucionar este problema son: comprar una vivienda o tomarla en arrendamiento, siendo actualmente tan relevante un medio como otro.

El arrendamiento de inmuebles ha sido objeto de estudio a través de los tiempos, por parte de numerosos tratadistas tanto a nivel nacional como internacional, sin que desde nuestro punto de vista, se haya encontrado el equilibrio entre los derechos de las partes.

El derecho en materia de arrendamiento, como el derecho en general, es un producto social que supone determinados fines entre los que precisamente se encuentra la equidad y armonía de los grupos sociales, de acuerdo con las necesidades de éstos en un momento determinado.

De tal suerte, el arrendamiento habitacional ha evolucionado conforme se han presentado las situaciones de hecho y de acuerdo con los sistemas legislativos de cada lugar.

En nuestro país, y más concretamente en la ciudad capital, se ha agudizado en los últimos años el problema habitacional, incluyendo desde luego el problema de arrendamiento de este tipo de locales.

Por esta razón y como resultado de un gran movimiento social, el legislador por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de 7 de Febrero de 1985, reformó una serie de dispositivos legales en materia de habitación, destacando las reformas y adiciones en materia de arrendamiento habitacional contenidas en el Código Civil para el Distrito Federal, cuyas normas se caracterizaron por ser de orden público e interés social y consecuentemente irrenunciables.

Estas reformas tuvieron el fin de armonizar los derechos de las partes, según se expresa en la exposición de motivos correspondiente, pero también tuvieron el claro propósito de tutelar y proteger al inquilino con claras limitaciones y sacrificio de los derechos de los arrendadores, entre las que destacan la imposición de una prórroga forzosa,

Creemos necesario ahora, analizar y estudiar si efectivamente se ha logrado la armonía de los derechos de los arrendadores con los inquilinos, el equilibrio de las fuerzas sociales y la solución del problema habitacional, con la imposición de la citada prórroga.

Para el desarrollo y estudio de este tema, hemos creído conveniente conocer en primer término la evolución que en la materia se ha producido en otros países, a efecto de tener un punto de referencia. Por esto, en el Capítulo I, estudiaremos a los países de Francia, España, Alemania, Italia y Argentina, para el efecto señalado.

También hemos considerado importante estudiar cuales son los antecedentes y evolución del derecho en materia de arrendamiento en nuestro país; por lo que en el Capítulo II, estudiaremos los códigos de 1870; 1884; 1928 hasta antes de la reforma de 1985, así como el contenido de esta última.

En el Capítulo III, analizaremos cual era la situación prevaleciente antes de la reforma respecto de la prórroga del arrendamiento habitacional a efecto de tener un punto de comparación con la situación prevaleciente a partir de dicha reforma; la exposición de los motivos que llevaron al legislador a emitir la reforma de 1985, y la base constitucional que esta prórroga -- tiene.

Finalmente, expondremos las conclusiones a que hemos llegado -- con el desarrollo de este trabajo y la Bibliografía que sirvió de base para el mismo.

El presente trabajo, no pretende ser la panacea que solucione -- el problema que en el mismo se trata, sino que, además de cumplir con el propósito académico, pretendemos expresar una inquietud que ojalá despierte el interés del lector.

CAPITULO I
EL ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION
EN EL DERECHO EXTRANJERO.

La habitación desde los tiempos más remotos, ha constituido una de las necesidades más apremiantes de resolver.

El arrendamiento, a nivel mundial, ha sido uno de los medios más usuales y eficaces para resolver este problema, pues parte importante de la población carece de los medios para adquirir en propiedad su habitación.

Como la demanda de vivienda ha superado a la oferta, generando un desequilibrio, ante los reclamos sociales, los legisladores de diversos lugares han intervenido procurando poner remedio.

Las relaciones arrendadores-arrendatarios, encuentran su principal conflicto en la duración del contrato y en los aumentos a las rentas, razón por la cual, de diferentes maneras se ha pretendido controlar tales situaciones, aún a costa de limitar los derechos de los propietarios, situación que desde nuestro particular punto de vista también perjudicará a los inquilinos.

Siendo que estos conflictos de intereses no son privativos de nuestro país, nos permitiremos analizar en los países de Francia, España, Alemania, Italia y Argentina, el tratamiento que se ha dado al arrendamiento en general, y en particu-

lar a la forma empleada para conservar a los inquilinos en las localidades que les han sido arrendadas para su habitación.

1.1.- FRANCIA.

La legislación francesa común, consagrada en el código civil, reguló de manera aceptable las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, hasta 1914.

Sin embargo, a partir de esa fecha, la crisis de la vivienda exigió la intervención más enérgica del legislador moderno, quien pretendiendo contener tal crisis, y siempre con el fin de asegurar alojamiento a la población, (sin llegar a conseguirlo), emitió disposiciones generalmente imperativas y de orden público, -- por considerar necesario evitar que imperara la ley de la oferta y la demanda que conduciría a una alza desordenada de los alquileres.

De tal suerte, surgió la ley de 10. de Septiembre de 1948, denominada "Legislación especial de los arrendamientos", la cual ha derogado para una gran cantidad de inmuebles, las reglas del código civil sobre puntos muy importantes, y -- siendo una ley de excepción, no rige ni para todo el territorio, ni para todas las categorías de inmuebles; no está limitada en el tiempo, por tratarse de reglas permanentes.

Y al no contener todas las disposiciones en materia de arrendamiento habitacional, es necesario acudir conjuntamente con las reglas del derecho común del código civil, lo que ha provocado inestabilidad e inseguridad jurídica, sin lograr -- la pretendida idea de control de la crisis habitacional.

Por lo anterior, estudiaremos primeramente, las disposiciones relativas al arrendamiento habitacional contenidas en el código civil, para comentar después las contenidas en la legislación especial.

En la obra monumental de Quintus Mucius Scaevola, encontramos que el Código Civil Francés, comienza por distinguir las clases de arrendamiento, para después definir al mismo de la siguiente manera:

" Artículo 1708.- Hay dos clases de arrendamiento:- Arrendamiento de cosas, y arrendamiento de obras. "

" Artículo 1709.- El arrendamiento de cosas es un contrato por el cual una de las partes se obliga a ceder a la otra el goce de una cosa por tiempo determinado mediante un precio cierto que ésta última se obliga a pagar. " (1).

Al referirse a las cosas que pueden ser susceptibles de arrendamiento, el citado ordenamiento dispone:

" Artículo 1713.- Puede arrendarse toda clase de -- bienes muebles o inmuebles. " (2).

Para los autores Henri y León Mazeaud, refiriéndose directamente al arrendamiento de cosas, y atendiendo al indicado código definieron a esta institución diciendo: " El arrendamiento de cosas es el contrato por el cual una persona, el arrendador, pone temporalmente una cosa a disposición de otra, el arrendatario, --

(1) Quintus Mucius Scaevola: " Código civil comentado y concordado extensamente, e ilustrado con la exposición de los principios científicos de cada institución y un estudio comparativo de los principales códigos europeos y americanos. -- Edición revisada y puesta al día con un estudio original sobre la legislación especial de arrendamientos rústicos y urbanos del Dr. Lino Rodríguez-Arias Bustamante, Tomo XXIV, Instituto Editorial Reus, Centro de Enseñanza y Publicaciones, S.A., Madrid, 1952, p. 65.

(2) Idem. p. 66.

contra una remuneración, el alquiler o la renta. " (3).

También coinciden en esencia con esta definición, Planíol (4), y Bonecasse (5), pues en sus tratados al conceptuar al arrendamiento, se advierten los dos elementos personales del contrato, la entrega de una cosa para su uso y goce, el carácter temporal y la contraprestación que debe ser pagada.

Ahora bien, respecto a su clasificación, los hermanos Mazeaud nos exponen - que por su naturaleza, el arrendamiento es consensual, es decir se perfecciona por el solo consentimiento y el contrato escrito solo sirve de prueba; se celebra a título oneroso pues su goce no es gratuito, siempre supone un precio como remuneración, pues en caso contrario se considerarla nulo; es sinalagmático pues genera -- obligaciones a cargo de las dos partes, siendo además de cumplimiento sucesivo, -- pues la mayoría de las obligaciones subsisten durante todo el período del arrendamiento. (6).

Por lo que toca a los elementos del contrato, estos son los personales y - los reales, siendo los personales el arrendador que pone a disposición de la otra parte la cosa objeto del contrato, y el arrendatario o locatario, que es la persona que recibe la cosa para su goce, (en el caso de arrendamientos urbanos, gene--

(3) Mazeaud, Henri y León. " Lecciones de Derecho Civil ", traducción de -- Luis Alcalá-Zamora Castillo, Vol. IV, Ediciones Jurídicas Europa América, Buenos - Aires, 1962, p. 1.

(4) Cfr. Planíol, Marcel y Georges Ripert: " Tratado Elemental de Derecho - Civil ", traducido por José M. Cagica Jr., Vol. V, México. Cárdenas editor y dis-- tribuidor, 1981/1983, p. 291.

(5) Cfr. Bonecasse, Julián: " Elementos de Derecho Civil ", traducido por - José M. Cagica Jr., Tomo II, Puebla, Editorial José M. Cagica, 1945, p. 541.

(6) Cfr. Mazeaud, Henri y León. Ob. Cit. p.p. 10, 11 y 14.

ralmente se llama inquilino).

Los elementos reales son la cosa, el precio y el tiempo.

Del análisis de este Código Civil Francés se observa que el legislador distingue en el arrendamiento el objeto del contrato, pudiendo recaer éste en obras o cosas; y que la cosa puede ser mueble o inmueble.

En cuanto a los inmuebles, atendiendo a su ubicación, pueden ser rústicos o urbanos, y los urbanos por su destino, pueden destinarse a habitación o vivienda, o bien a destinos profesionales o comerciales.

De todos estos tipos de arrendamiento, el que nos interesa, es el urbano de inmuebles destinados a la habitación o vivienda, por lo que nos avocaremos exclusivamente al estudio de esta especie arrendataria.

El Código Civil Francés, no agrupa de manera especial disposiciones relativas al arrendamiento habitacional, sino que de manera general se refiere al arrendamiento de fincas urbanas y rústicas (Capítulo II del Título VIII, del Libro III, " Del arrendamiento de cosas ", Sección Primera, " Disposiciones Generales sobre arrendamientos de fincas urbanas y rústicas ", artículos 1714 a 1751). Y de manera particular, refiriéndose al arrendamiento urbano, sin distinguir si habitacional, profesional o comercial, en la Sección Segunda del indicado Capítulo, denominada " Disposiciones especiales para los arrendamientos urbanos " (artículo 1752 a 1762).

Los textos legales citados, han sido completados y modificados por el legislador moderno, pues los arrendamientos de viviendas y profesionales, han sido objeto de la codificación de la Ley de 1o. de Septiembre de 1948, que merece comentario aparte.

Tomando en cuenta que la cosa es el primer elemento real, y constituye el objeto arrendado, caracterizándose por ser una cosa material y no fungible, ubicada en la zona urbana y que se destine a la habitación o la vivienda, para los efectos de nuestro estudio, pasaremos a comentar que el segundo elemento real, está constituido por el precio, pues contemplado el arrendamiento en la legislación francesa eminentemente oneroso bajo pena de nulidad, es necesario que dicho precio sea determinado o por lo menos determinable y proporcional al tiempo de duración del contrato, pudiendo pagarse en una o varias exhibiciones sucesivas.

El tercer elemento lo constituye el tiempo, pues también el arrendamiento es necesariamente temporal, pues en caso de que fuera perpetuo, estaríamos en presencia de una enajenación.

A este respecto el Código Civil Francés es silencioso y no limita los mínimos ni los máximos de términos de duración del contrato de arrendamiento, señalando únicamente que produce efectos durante cierto tiempo.

La perpetuidad del arrendamiento fue condenada desde la Revolución Francesa en la Ley del 18 y 29 de Diciembre de 1790, en que se determinó la duración máxima de los arrendamientos en 99 años, bajo pena de nulidad por el exceso de este tiempo. Esta disposición por encontrarse vigente, debemos considerarla como complementaria del código civil.

Por lo que toca a los contratos voluntarios, el arrendamiento se prolonga hasta el aviso de desocupación debiendo observar para el desahucio, los plazos usuales del lugar.

En cuanto a los elementos formales, ya mencionamos que el contrato se perfecciona por el solo consentimiento, es decir, que no es necesario para que exis-

ta que se haga constar por escrito, siendo esta potestad de las partes y sirviendo la modalidad de plasmarlo en un documento, el que sirva como prueba.

Atendiendo a la naturaleza del derecho del inquilino, por su carácter personal, el efecto del contrato es derivar un derecho personal de crédito con relación al arrendador, y no un derecho real respecto de la cosa.

Las obligaciones que el arrendador tiene para con el arrendatario son diversas y variadas, pero se basan en un principio único consistente en procurar al arrendatario, durante el arrendamiento, el goce del bien arrendado siendo éste el objeto principal del contrato de arrendamiento además de que es ésta una obligación de hacer que se prolonga sucesivamente por todo el tiempo que dura el arrendamiento. (7).

En cuanto a las obligaciones del arrendatario se circunscriben básicamente en cuatro, que son según Planiol en: 1) Servirse de la cosa conforme a la convención; 2) Usar de ella como buen padre de familia; 3) Pagar el precio del arrendamiento en los plazos convenidos; 4) Una última obligación que además es básica para nuestro trabajo, que es la de restituir la cosa al finalizar el arrendamiento. (8).

Los modos de terminación según Boncasse se pueden clasificar en dos categorías, contemplándose entre éstas, tanto las normales como las accidentales.

De las causas normales: " ... La primera consiste en el vencimiento del plazo previsto. A este respecto es necesario distinguir los arrendamientos no escri-

(7) Cfr. Planiol, Marcel. Ob. Cit. p.p. 297 y 298.

(8) Cfr. Planiol, Marcel. Ob. Cit. p. 302.

tos, es decir, aquéllos cuya duración es indeterminada, se haya o no redactado un documento, y los arrendamientos escritos, es decir, aquéllos que tienen una duración determinada. para los arrendamientos no escritos se requiere un aviso previo de terminación, art. 1736. En los segundos, por el contrario, el arrendamiento expira de pleno derecho al vencerse el plazo, salvo las reglas especiales a los -- arrendamientos de bienes urbanos o rústicos, consignados en los textos que se refieren a ellos. Conviene además indicar, que si al terminar el arrendamiento escrito, se deja en el goce al arrendatario, se aplica la institución llamada tácita reconducción. Según el artículo 1738, se considera que un arrendamiento no escrito substituye al escrito, tratándose de bienes urbanos; ..." (9).

Respecto a las causas accidentales, el autor citado menciona la nulidad, la rescisión, la pérdida de la cosa arrendada y la expropiación por causa de utilidad pública,

Al hablar de los modos de terminación del contrato de arrendamiento, y principalmente en cuanto al vencimiento del plazo nuestra atención está puesta en el derecho de restitución de la cosa arrendada que tiene el arrendador respecto del arrendatario.

Concretando lo anterior, el arrendador no podrá recobrar la localidad sino hasta que expire el término fijado cuando se hizo por escrito. En caso contrario, es decir cuando no se plasmó en un documento, hasta que transcurran los plazos -- usuales en la localidad contados a partir del aviso de desocupación si el contrato es verbal y por consiguiente por tiempo indeterminado, o bien hasta que concu

(9) Bonecasse, Julián. Ob. Cit. p. 547.

rra alguna de las causas accidentales mencionadas. Amén de lo que se disponga en la legislación especial.

La tácita reconducción, es una figura jurídica contemplada por el artículo 1738 del Código Civil Francés, el cual a continuación transcribiremos:

" Artículo 1738.- Si al término del arrendamiento es crito el arrendatario permanece en posesión de la cosa arrendada con aquiescencia del propietario, se origina un nuevo arriendo regulado por los artículos aplicables al arrendamiento verbal. " (10).

Esta figura, es inútil o de imposible operación en arrendamientos verbales o de duración indeterminada, ya que éstos continúan por sí solos indefinidamente sin que haya necesidad de renovarlos. Por lo tanto operará únicamente en contratos de plazo fijo y determinado, y se dá cuando el inquilino continúa en la posesión del inmueble sin oposición del arrendador.

Se dice que la tácita reconducción no es una renovación del contrato anterior, sino uno nuevo sujeto a reglas propias, sin embargo, respecto a la renta y condiciones, quedan establecidas las mismas del contrato anterior, salvo el plazo que será el estipulado para los arrendamientos verbales.

Aunque es un medio de continuar con título legal en la posesión de un inmueble, no tiene de ninguna manera las características de una prórroga legal o forzosa, pues en este caso, únicamente se suple o se supone que la voluntad de las partes es la de continuar con las relaciones de arrendamiento, pues el inquilino sigue en posesión de la cosa sin devolverla a pesar de la conclusión del --

(10) Quintus Mucius Scaevola. Ob. Cit. p. 71.

término, y el arrendador, por su parte, no se opone de manera alguna a la posesión, de donde se infiere que quiere continuar con dicha relación.

Esta situación, no reporta por lo general problema alguno, pues no se consigna o se obliga de modo alguno a que alguna de las partes ejecute u observe actitud ajena a su voluntad.

Precisamente, uno de los medios para impedir que opere esa "continuación silenciosa" o tácita reconducción, sería por parte del inquilino el desocupar y entregar la cosa en los plazos establecidos, y por parte del arrendador, el manifestar su oposición a que el arrendamiento continúe, notificándolo por los medios idóneos al inquilino de tal oposición.

Por lo que toca a alguna posible prórroga, el Código Civil Francés, no prevé prórroga alguna del contrato de arrendamiento. Esta comenzó a utilizarse a raíz de la crisis de alojamiento, como veremos al comentar enseguida la legislación especial de los contratos para habitación.

Los hermanos Mazeaud al referirse al problema del arrendamiento en Francia, nos dicen que: "La crisis de alojamiento que aflige gravemente a Francia luego de 1914 ha forzado al legislador a reglamentar imperativamente los arrendamientos de locales para habitación y profesionales, que se han convertido en contratos rígidos. Desde la guerra de 1914 a 1918, aquél ha prohibido o limitado los aumentos de alquileres y al propio tiempo, ha prorrogado de pleno derecho a título provisional -pero una interinidad siempre renovada- los arrendamientos, llegados a su expiración. La intervención del legislador ha sido demasiado brusca; los propietarios, por percibir alquileres insuficientes, no han conservado -en cuanto a --- obras- sus inmuebles y los capitales se han desviado de las inversiones inmobiliarias. El legislador de 1948 dispuso el sistema de prórrogas: rompiendo con el ré-

gimen de lo provisional, concedió un derecho al mantenimiento en la finca con ciertas condiciones. Por otra parte, aún limitando el importe de los alquileres, trató de remunerar más equitativamente a los arrendadores. " (11).

Estos autores continúan comentando que el código civil y la voluntad de las partes rigieron hasta 1914 las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, recibiendo los primeros rentas correspondientes al tipo medio de interés de su inversión, la propiedad del inmueble significaba la garantía que no encontraban al ser empresarios o industriales; con ese atractivo los inmuebles eran convenientemente conservados, y se multiplicaban las edificaciones para arrendamientos habitacionales.

Después de la guerra de 1914, con sus consecuencias, las devastaciones, hundimiento de la moneda y éxodo del campo a las ciudades, incrementó la demanda de viviendas. El legislador, temiendo un alza desordenada de los alquileres por ser superior a la oferta decidió intervenir, pero esta intervención lejos de aliviar la crisis de la vivienda, provocó su aumento que hasta la actualidad sufre el país. Negó a los propietarios aumentos legítimos atendiendo a la baja del poder adquisitivo de la moneda, lo que condujo a que faltaran los recursos necesarios para conservar los inmuebles produciendo el desaliento y alejamiento de las inversiones para la habitación.

La intervención del legislador fue durante mucho tiempo caótica. Se limitó el alza de los alquileres, se prorrogó por ministerio de ley los arrendamientos--llegados a su expiración, concediéndolas dichas prórrogas sin discernimiento alguno

(11) Mazeaud, Henri y León. Ob. Cit. p. 132.

a todos los inquilinos, aunque alguno en particular no la necesitara; se iba así de prórroga en prórroga, estableciéndose así un dirigismo contractual, votándose con proximidad a la expiración de la última prórroga concedida, nuevos textos legales (ordenanza del 11 de Octubre de 1945; decreto de 26 de Julio de 1954, etc.) con el propósito no alcanzado de remediar la crisis de la vivienda.

Advirtiendo el efecto que produjo tal sistema, e impresionado el legislador de 1948, por el peligro que se cernía sobre el patrimonio inmobiliario francés, pensó en incrementar sensiblemente el precio de los alquileres, con el propósito de que los propietarios dispusieran de los medios suficientes para reparar - lo indispensable sus edificaciones, pero para no perturbar bruscamente el régimen de vida de los inquilinos, escalonó tal aumento dividiéndolo en periodicidades, fingiendo olvidar que estos aumentos serían absorbidos por adelantado por las desvalorizaciones no previstas.

La ley de 1948, contiene dos títulos, dedicando el primero a las relaciones entre arrendadores y arrendatarios u ocupantes de locales para habitación o usos profesionales, tratando también el mantenimiento de la finca, del derecho de recuperación, del precio del alquiler de las viviendas, del procedimiento y de las sanciones, y el segundo a las subvenciones de alojamiento.

Esta ley, se caracteriza por ser una legislación de excepción, permanente, imperativa, y en su mayoría de orden público, advirtiéndose la finalidad primordial del legislador de proteger a los inquilinos asegurando su alojamiento.

Es de excepción, porque no se aplica en todo el territorio, ni a todos los inmuebles, pues se toma en cuenta que los inmuebles se encuentren situados en las

ciudades o en donde se acentúa la crisis de vivienda, siendo por esta razón supletoria del derecho común contenido en el código civil, debiendo distinguirse también la fecha de entrada en la finca y la fecha de construcción de la misma, resultando que, como la crisis se ha generalizado, la esfera de aplicación de la legislación especial, es más importante que la del derecho común.

Es permanente; porque no existe limitación en el tiempo para las disposiciones de la Ley de 1948, lo cual constituye una diferencia con el régimen de prórrogas precedente, el cual tenía el carácter provisional.

Es imperativa, porque siendo su fin el proteger a los inquilinos, prohíbe bajo pena de nulidad las cláusulas que les sean desfavorables, y que por supuesto -- los arrendadores habían tratado de eludir, amenazando a éstos en caso de contravención, inclusive con sanciones penales y multas civiles, siendo tales disposiciones de orden público imperioso, con consecuencias sociales graves.

Su ámbito de aplicación se circunscribe a los locales que estén destinados -- a la habitación o a usos profesionales, excluyendo por tanto los arrendamientos -- rústicos y mercantiles.

Por lo que se refiere a quienes beneficia, tenemos que protege a los inquilinos, subinquilinos, cesionarios, permutantes, y ocupantes de buena fé, mas no así a las personas que hubieren entrado en la localidad irregularmente. (12).

(12) Cfr. Mazeud, Henri y León. Ob. Cit. p.p. 135 a 147.

1.2.- ESPAÑA.

El arrendamiento en España también ha tenido evolución y ha sido objeto de tratamiento tanto en la legislación civil común, como en diversas legislaciones - especiales.

El Código Civil Español, reguló hasta 1920 de manera satisfactoria los - - arrendamientos urbanos, siendo hasta entonces, el único cuerpo legal encargado de hacerlo.

Sin embargo, los diferentes fenómenos sociales producidos por la guerra de 1914, trajeron como consecuencia una tendencia acelerada al crecimiento citadino, obligando por tanto, a prestar atención a las relaciones entre arrendadores y --- arrendatarios, por parte de los gobiernos, notándose el control de precios de los arrendamientos, la imposición forzosa de la prórroga a los contratos, así como la derogación temporal de algunas normas contenidas en el código civil, a través de disposiciones Imperativas contenidas en numerosos decretos generalmente de contenido social que tuvieron siempre como finalidad la protección de los inquilinos,- aún a costa de la lesión de los legítimos derechos de los propietarios o arrendadores, llegando por fin a expedirse la ley más importante en la materia, el 31 de Diciembre de 1946, con vigencia actual. (13).

El código civil tiene aplicación actual supletoria y subsidiariamente, por lo que empezaremos por analizar las disposiciones relativas a nuestro trabajo.

(13) Cfr. Quintus Mucius Scaevola. España. Ob. Cit. p. 922 y 923.

El artículo 1542 del Código Civil Español, distingue:

" Artículo 1542.- *El arrendamiento puede ser de cosas o de obras o servicios.* " (14).

Castán Tobeñas por su parte, y en relación con este artículo nos dice: -

" *El arrendamiento de cosas es objeto de varias divisiones por razón de la naturaleza de la cosa que recée. Puede, en efecto, referirse a cosas corporales o a cosas incorporeales o derechos, y en el primer caso puede afectar a inmuebles o a muebles. El arrendamiento de inmuebles tiene como modalidades: el de fincas urbanas (que recibe el nombre de inquilinato o alquiler, si bien la ley especial de arrendamientos urbanos reserva esta denominación para el arrendamiento de viviendas).* " (15).

Después de esta aclaración, encontramos que el código, dá por sabido y su puesto lo que es en sí el arrendamiento, pues no lo define concretamente, limitándose a señalar el objeto lícito del mismo para las partes, al determinar:

" Artículo 1543.- *En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.* " (16).

De la anterior disposición, encontramos los siguientes cinco elementos: -

consenso, cosa, precio, uso y tiempo que durará ese uso.

(14) Quintus Mucius Scaevola. España. Ob. Cit. p. 788.

(15) Castán Tobeñas, José: " Derecho Civil Español Común y Foral ", 7a. - Edición, Madrid, Instituto Editorial Reus. Centro de Enseñanza y Publicaciones, - S.A., 1952, p. 233.

(16) Quintus Mucius Scaevola. Ob. Cit. p. 788.

El contrato de arrendamiento en general, se clasifica y presenta las siguientes características:

Pertenece al grupo de contratos, según Castán Tobeñas, por los que el -- otorgante, sin transmitir el dominio de una cosa, cede u otra, el goce o utilidad de la misma.

Sin embargo, después de este concepto tan general, el tratadista señala: " La legislación española no distingue como los códigos alemán y suizo, las categorías del arrendamiento de uso y el arrendamiento de uso y disfrute. Pero est establece una diferenciación entre los arrendamientos de predios rústicos y los -- predios urbanos, que tiene parcial correspondencia con aquélla, toda vez que -- normalmente las fincas urbanas se arriendan solo para el uso, y las rústicas pa ra el uso y disfrute.

Más importancia que esas normas del código civil tienen hoy las especiales sobre los arrendamientos de fincas urbanas y de fincas rústicas, contenidas principalmente, para los primeros en la ley de 31 de Diciembre de 1946, ... " - (17).

Al analizar el contenido del código civil en la materia, el autor citado nos comenta que: " A imitación de los códigos de Francia e Italia (de 1865),- nuestro código civil, después de establecer, en las dos primeras secciones del Capítulo II, Título VI, Libro Cuarto, las reglas comunes a los arrendamientos -- de fincas rústicas y urbanas, dedica la Sección Cuarta a las disposiciones espe ciales para el arrendamiento de predios urbanos, sección muy breve, pues consta

(17) Castán Tobeñas, José. Ob. Cit. p.p. 234 y 235.

tan solo de tres artículos, en los que regula la duración del arrendamiento y - las reparaciones en la cosa arrendada. " (18).

En complemento de lo anterior, diremos que el Título VI denominado " Del contrato de arrendamiento ", el cual consta de dos capítulos; el Primero " Disposiciones generales " (artículos 1542 a 1545). Y el Segundo " De los arrendamientos de fincos rústicos y urbanas ", que consta a su vez de cuatro secciones las cuales se clasifican así: " Sección Primera. Disposiciones generales ", la cual contiene los artículos del 1546 a 1553; la " Sección Segunda. De los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario ", misma sección que contiene los artículos 1554 a 1574. La " Sección Tercera. Disposiciones especiales para los arrendamientos de predios rústicos ", que contiene los artículos del - 1575 al 1579; y por último con solo tres artículos del 1580 al 1582, la " Sección Cuarta. Disposiciones especiales para el arrendamiento de predios urbanos ".

Para el efecto de nuestro trabajo, tendremos que analizar las disposiciones generales, y las especiales relativas a las fincas urbanas, entendiéndose - por éstas las que se destinan a la habitación. Al respecto, Scaevola nos comenta que: " ...cabe reputar por bienes rústicos los que se destinan a las explotaciones agrícolas, a las necesidades del campo, y urbanos, a los que satisfacen exigencias relacionadas principalmente con la habitación o morada del hombre. " (19).

Ahora bien, por lo que toca a la clasificación del contrato, y atendiendo a los elementos característicos del mismo, tenemos que es un contrato consen-

(18) Idem. p. 277.

(19) Quintus Mucius Scaevola. Ob. Cit. p. 459.

sual, bilateral, oneroso, comutativo y temporal.

Los elementos personales característicos, lo son el arrendador y el arrendatario, que son las partes celebrantes.

Los elementos reales son la cosa y el precio, atendiendo al objeto sobre el que recae y al principio de considerar al arrendamiento un contrato eminentemente económico y lucrativo.

Y por lo que toca a la naturaleza temporal del contrato, pues no debe ser perpetuo, este debe ser otorgado " por tiempo determinado ".

Respecto de la forma, el arrendamiento es libre, sin más limitaciones que las encontradas en las leyes especiales. Sin embargo, el código dicta disposiciones relacionadas con los efectos de los arrendamientos verbales y los inscribibles, de donde se deduce que para la determinada producción de dichos efectos, - necesariamente, el contrato deberá contener ciertos requisitos de forma escrita e inscripción en el Registro Público de la Propiedad, para su oponibilidad a terceros.

El efecto del contrato, nos comenta Castán Tobeñas, en relación con el arrendatario, será siempre y bajo cualquier circunstancia el de generar un derecho personal y de crédito respecto del arrendador, y no un derecho real respecto de la cosa.

Al igual que en el derecho francés, y como lo ha considerado Planiol, respecto de las obligaciones del arrendador, estas se derivan en conjunto del prin-

cipio único de procurar que el arrendatario goce de la cosa arrendada por todo el tiempo del arrendamiento, siendo esta obligación de hacer y de tracto sucesivo. - (20).

Respecto a las obligaciones del arrendatario, estas se resumen y circunscriben a: pagar el precio del arrendamiento; usar la cosa como un diligente padre de familia (de la cual se derivan infinidad de obligaciones); y devolver la finca al concluir el arriendo, tal como la recibió, de donde se deriva el derecho -- del arrendador de restitución respecto de la cosa.

El momento en que se debe de producir tal devolución y restitución, lo encontramos justamente al analizar los modos de terminación del arrendamiento, y en especial el medio extintivo normal que es el vencimiento del plazo.

A este respecto, el artículo 1565 del código, ordena:

" Artículo 1565.- Si el arrendamiento se ha hecho -- por tiempo determinado, concluye el día prefijado -- sin necesidad de requerimiento. " (21).

Las demás causas de terminación, son consideradas por la doctrina española como anormales, mismas que obedecen a circunstancias excepcionales en la vida del contrato de arrendamiento, pudiendo ser estas, el mutuo consentimiento, la rescisión, la confusión de derechos, etc. Cabe destacar que en el derecho español, la venta de la cosa arrendada, es causa de terminación del contrato, salvo que hubiere pacto en contrario, tal como lo dispone el artículo 1571 del código civil.

Por otra parte, nos dice Scaevola que la terminación del contrato como me-

(20) Cfr. Castán Tobeñas, José. Ob. Cit. p. 250.

(21) Quintus Nocius Scaevola. Ob. Cit. p. 792.

dio extintivo normal, genera en favor del arrendador, la acción de desahucio, teniendo ésta por objeto la desposesión material del arrendatario de grado o por la violencia, constituyendo el remedio legal de carácter restitutorio que persigue - el equilibrio de los derechos.

Ese equilibrio reside en la reposición del derecho del dueño y la extirpación del abuso del arrendatario, quien no tiene ya una posesión legal, sino viciosa y sin derecho, constituyendo esa detentación el acto positivo del despojo (22)

Por lo que se refiere a la tácita reconducción, el artículo 1566, dispone:

" Artículo 1566.- Si al terminar el contrato permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1577 y 1581, a menos que haya precedido requerimiento. " (23).

Como puede apreciarse, la tácita reconducción opera de manera muy semejante tanto en el derecho francés, como en nuestra legislación mexicana, constituyendo una forma de seguir poseyendo con título, suponiendo determinados requisitos - como son la presencia de la conclusión de un contrato predeterminado (por no operar en contratos indeterminados); que el arrendatario permanezca los siguientes quince días a la conclusión, usando la localidad, y que esta posesión sea con consentimiento del arrendador, el cual consentimiento se manifestará al no oponerse de modo alguno a la continuación del arrendamiento. Si existe requerimiento del arrendador, este acto positivo derivará y devendrá en la oposición señalada.

Scaevola nos dice que etimológicamente la tácita reconducción significa --

(22) Cfr. Quintus Mucius Scaevola. Ob. Cit. p.p. 600 y 601.

(23) Idem. p. 792.

" volver a arrendar ", pues ya sabemos que uno de los modos de designarse en - - otros tiempos al referido contrato era el de conducción llamándose conductor al arrendatario, y acción conducti, una de las concedidas para hacer efectivos los - - derechos y obligaciones estipulados con el arrendador. " (24).

Respecto a la interpretación que dá la obra en consulta, a las diversas ma - - neras en que se concibe la tácita reconducción en las principales legislaciones - - extranjeras, se expresa lo siguiente: " Hay gran variedad entre las legislaciones - - extranjeras sobre la forma de ser regulada la tácita reconducción, entendiéndose, - - unas, renovado el contrato anterior por más o menos tiempo; otras, limitándole so - - lo al arrendamiento de determinada clase de bienes o a los hechos por escrito, di - - ferenciándose además, en la apreciación jurídica de la misma (según la estímen - - como continuación del arriendo anterior o como creación de otro nuevo). Pero to - - das ellas se hallan de acuerdo en el concepto fundamental de ser suficiente la pre - - sunta conformidad (aunque no la exprese el arrendador por actos de aquiescencia - - tan significativos como el del arrendatario mediante la posesión conrídica como - - la creada anteriormente por voluntad expresa de los contratantes). " (25).

Y continúa al respecto aclarando el jurista en comento, en relación con la - - legislación española: " El contexto claro del artículo 1566 y hasta la significa - - ción gramatical de la palabra reconducción hacen innecesario demostrar más que - - aquélla institución jurídica supone un contrato nuevo de arrendamiento y no una - - sucesión prolongación del anteriormente estatuido y terminado según la misma - - voluntad de los contratantes. Es cierto que casi todas las cláusulas del anterior

(24) Idem. p. 583.

(25) Idem. p.p. 583 y 584.

compromiso quedan vigentes y que siguen siendo los mismos arrendador y arrendatario; precio y cosa arrendada. Pero cabe perfectamente concebir distintas y sucesivos arrendamientos, aún mediando esa identidad de circunstancias. " (26).

De lo anterior, podemos concluir válidamente, que si el arrendatario pretende continuar en posesión del inmueble arrendado, puede aprovechar el que opere esta figura de la tácita reconducción, pero deberá estarse a la actitud pasiva y contemplativa del arrendador, deduciéndose entonces tácitamente su consentimiento para continuar arrendando.

Sin embargo, aunque esta figura jurídica constituya un medio legal para -- continuar con el arriendo, sea interpretado como un nuevo contrato, o como continuación del inicialmente celebrado, caerá de alguna manera en el supuesto de que exista voluntad del arrendador - sea expresa o tácita como en el caso -, y que -- cuando deje de existir esa voluntad, bastará el aviso de terminación que éste dé al arrendatario y observar los plazos de desocupación previstos para el caso.

Y lo que es realmente interesante para nuestro trabajo, es el encontrar si existe medio legal para continuar el arrendatario en la posesión del inmueble, -- aún en contra de la voluntad del arrendador, y en franca limitación de su derecho de propiedad, y cual será el tiempo o el límite de tal prolongación o prórroga -- ción.

De tal suerte, como ya dijimos, para ese efecto y otros accesorios, se -- crearon en España varias leyes especiales, entre las que destaca la ley de 31 de Diciembre de 1946.

(26) Idem. p.p. 584 y 585.

Esta ley, llamada también " Ley de arrendamientos urbanos ", implicó un -- gran avance social, teniendo como antecedente directo, el proyecto publicado en el Boletín Judicial del Estado en Enero de 1945, integrado por doce bases que esbozaron las normas actualmente vigentes.

Respecto de esta ley, Scaevola nos comenta lo siguiente: " El texto articulado de la ley de 1946 fue publicado el 31 de Marzo al 3 de Abril de 1947, y es -- casi una repetición de lo establecido en la ley de bases. Consta de 180 artículos 12 capítulos y 27 disposiciones transitorias. Posteriormente se ha publicado la -- ley de 21 de Abril de 1949, que ha venido a modificar algunos de los artículos de la ley vigente, siendo de destacar principalmente lo que hace referencia a la ma-- teria procesal. En líneas generales, la ley de 1946 tiene una desmesurada exten-- sión pudiendo casi calificarse de reglamento, y, por otra parte, no es nada clara ni sistemática. Ante todo la nueva ley de arrendamientos urbanos ha venido a regu-- lar minuciosamente instituciones solo esbozadas en las disposiciones anterio -- res

... Podemos sintetizar las directrices generales de la nueva ley, diciendo que, al venir a ordenar la prórroga forzosa, rompe con uno de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, cual es el de existir por tiempo determinado. También se advierte que se desentiende del interés particular para atender, -- sobre todo, al bien de la comunidad. Viene a seguir una orientación de carácter -- social. " (27).

Como consecuencia de la función social que pretende reglamentar esta ley, -- de la obra en consulta se deduce que la misma contiene cinco principios fundamen--

(27) Idem. p.p. 925 y 926.

tales que son:

1.- El carácter forzoso de los preceptos a que se refiere el artículo 11, a fin de satisfacer la función social que tiene la propiedad urbana.

2.- El carácter obligatorio de la prórroga del contrato, consagrado en el artículo 70 de la ley.

3.- La fijación de las tasas y revisión de los alquileres instituyéndose la denominada "renta legal".

4.- El establecimiento de la situación de que a pesar del cambio de dueño o titular arrendador, no se impide por ese hecho la aplicación de la legislación especial de los arrendamientos urbanos (recordemos que el cambio de propietario está contemplado por el código civil, como uno de los modos de terminación de contrato. Art. 1571).

5.- Institución o concesión de los derechos de retracto y de tanteo al inquilino de vivienda.

De esta ley especial, destacan por su importancia los siguientes conceptos:

Por lo que se refiere al ámbito de aplicación de la ley, encontramos en el Capítulo I, lo siguiente:

1.- Se aplica a los arrendamientos de fincas urbanas, comprendiendo el de viviendas o inquilinato. (art. 1o.).

2.- Se excluyen las fincas situadas en lugares en que el arrendatario no --

tenga su residencia habitual y limitados a la temporada de verano o a cualquier otra. (art. 2o.).

3.- Se excluyen aquéllas fincas rústicas que teniendo una casa habitación, el aprovechamiento primordial del arriendo no sea el de vivienda. (art. 3o.).

4.- Se excluyen los arrendamientos de industrias o negocios de la clase -- que fuere. (art. 4o.).

5.- El contrato de Inquilinato, no pierde su carácter por ejercerse en la vivienda, alguna profesión, función pública o pequeña industria doméstica, por -- parte del inquilino, su cónyuge o parientes de uno u otro, hasta el tercer grado. (art. 7o.).

6.- Se reputa como vivienda y no como local de negocio, aquél destinado a mero escritorio u oficina. (art. 10o.).

Por lo que toca a la naturaleza de los derechos concedidos por la ley en -- comento, encontramos en el Capítulo II, que:

Los beneficios que la ley otorga a los inquilinos de viviendas, son irre-- nunciabiles, resultando nulas y sin valor y efecto alguno, cualquier estipulación-- que los contrarie. (art. 11o.).

En cambio, los beneficios concedidos a los arrendadores, son válidamente -- renunciabiles. (art. 11o.).

Y por lo que se refiere al tiempo de duración del contrato, encontramos en el capítulo VII, que independientemente de la fecha de ocupación y de edifica-- ción de las viviendas y locales de negocio, y aún cuando cambie el dueño o titu--

lar arrendador, llegado el día del vencimiento pactado en el contrato de arrendamiento, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, todas las cuales se reputarán vigentes. (art. 700.). (28).

Castán Tobeñas, también se ocupó de analizar el contenido relativo, coincidiendo en esencia con lo que Scaevola nos comenta.

Este tratadista, al hablarnos del momento en que entró en vigor la ley, nos dice: " Por regla general, las normas de la Ley de arrendamientos urbanos, comenzaron a regir el 3 de Abril de 1947, día en que terminó de publicarse el Boletín Judicial del Estado ... Esta regla general reconoce dos ordenes de excepciones, pues hay preceptos de vigencia anticipada que entraron en vigor el día 1o. de Enero de 1947, fecha de la publicación en el mismo boletín de la ley de Bases del 31 de Diciembre de 1946 ... " (29).

Nos continúa comentando este autor que esto nos dá una idea de la urgencia de aplicación de las medidas implantadas por el legislador, y que además de que se dispuso que, con excepción de lo relativo a la renta, su revisión y la fianza, las obras de conservación y mejora, así como la de las causas de resolución y suspensión de los contratos, operará un principio de retroactividad, de tal manera que lo dispuesto en la ley, se aplicaría no solo a los contratos que se celebraren a partir de su vigencia, sino a los que hubieren celebrado con anterioridad. (30).

El citado autor español Castán Tobeñas, nos dice que se fincó además una obligación de arrendar y que : " Mientras en el derecho común el titular del goce

(28) Cfr. Idem. p.p. 926, 927; y 932 a 951.

(29) Castán Tobeñas, José. Ob. Cit. p. 293.

(30) Cfr. Idem. p. 295.

de una cosa es libre para arrendarla o para no hacerlo, con arreglo a la legislación especial de arrendamientos urbanos es obligatorio el alquiler de aquéllas viviendas que, susceptibles de ser ocupadas, no lo fueran por nadie. A tal fin, si el propietario no arrienda la vivienda desocupada, precisamente como casa habitación (no como oficina, almacén o local de negocio), dentro del plazo de treinta días, a partir del requerimiento que al efecto le haga el gobernador civil (o de legado gubernativo en las plazas de soberanía), esta autoridad acordará que sea ocupada por el aspirante a inquilino a quien por turno corresponda, y si el propietario se negare a otorgar el contrato después de requerido por la autoridad gubernativa, ésta sin perjuicio de deducir el tanto por el delito de desobediencia grave a la autoridad, lo otorgará a favor del aspirante, el que advendrá inquilino, con los derechos y obligaciones que le impone la ley ". (31).

Ahondando en este comentario, Castón Tobeñas nos dice que lo anterior, -- constituye sin duda alguna, el más grave atentado al derecho de propiedad, al -- principio de autonomía de la voluntad y libre contratación, y que esta Ley de -- arrendamientos urbanos, que vino a revolucionar las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, extendió su eficacia a todo el territorio nacional español (península, islas adyacentes, Canárias y territorios de Africa, sujetos a la legislación peninsular, por tratarse expresamente de una disposición general, posterior al código civil). (32).

Concluye diciendo este autor que las características de la ley, son básicamente ser de derecho singular, de tendencia social, y predominantemente impera

(31) Idem. p. 295.

(32) Cfr. Idem. 307 y 308.

tivo y necesario.

Es derecho singular, por constituir un ordenamiento fragmentario de la relación arrendaticia urbana, quebrantando los principios de derecho general.

Es de tendencia social, eminentemente tuitiva, respondiendo a nuevas orientaciones político sociales, en el sentido de una mayor protección de los económicamente débiles, buscando siempre la tasa en los alquileres y estabilidad en la relación arrendaticia.

Es de derecho predominantemente imperativo y necesario, absoluto o de orden público, coartando la autonomía negocial del inquilino, además de irrenunciable.

Resulta por tanto evidente, el abandono de las líneas clásicas contenidas en el derecho común del código civil, por lo que la nueva reglamentación pisa los umbrales del derecho social e institucional. (33).

Finalmente, en relación con esta ley, Jaime Santos Briz, al traducir la legislación alemana contenida en la obra de Karl Larenz, y al compararla con la legislación española, nos dice que la misma está contenida en la Ley Fundamental de 31 de Diciembre de 1955, texto articulado publicado por decreto de 13 de Abril de 1956. (34)

(33) Cfr. Idem. p.p. 297 a 299.

(34) Cfr. N.T. Larenz, Karl: "Derecho de Obligaciones", versión española y notas de Jaime Santos Briz, Tomo II, Madrid, Editorial Revista de Derecho Privado, 1959, p. 239,

1.3.- ALEMANIA.

Este país europeo que a lo largo de su desarrollo ha sufrido diversas -- transformaciones sociales, económicas y políticas, derivadas fundamentalmente de los resultados de las dos guerras mundiales en que intervino, se ha visto en la -- necesidad de darle al arrendamiento, sobre todo al relativo a locales para vivienda, un tratamiento especial.

Como hemos podido apreciar, las disposiciones de carácter común contenidas en los códigos civiles de los diversos países que hemos estudiado, han sido suficientes para regular las relaciones arrendaticias, hasta que surge una situación -- excepcional o de emergencia que hace imposible el continuar únicamente con las -- disposiciones generales, propiciándose la creación de disposiciones de carácter -- especial.

Alemania con mayor razón, por el resultado de las guerras, tuvo y tiene -- una acentuada crisis de vivienda, haciéndose necesaria la intervención del legislador. A este respecto, Eneccerus citando a Karl Larenz, nos dice que este autorcomenta que: " Desde la terminación de la Primera Guerra Mundial, los arrendamientos urbanos, especialmente los de viviendas, están sometidos a normas especiales -- que sin derogar las disposiciones del B G B (se refiere al código civil) se superponen sin embargo a éstos en cierto modo y las modifican en puntos esenciales. Este derecho especial arrendaticio urbano es influido por principios completamente distintos de los que predominan en el B G B: en lugar de la libertad de contratación que éste último presupone, se dá en la nueva legislación una amplia obliga

ción de contratar y la cuantía de la renta está en gran parte sustraida a la libertad de estipulación; el arrendador carece del derecho de poner término, a su arbitrio, a la relación arrendaticia mediante observancia de los plazos para ello establecidos en la ley o en el contrato; con todas estas medidas queda extraordinariamente limitado el libre derecho de uso de la propiedad, así como el de cualquier otro derecho que confiera facultades de uso de la cosa ... " (35).

De esta manera, comenzaremos por analizar las disposiciones comunes del código civil, para después comentar lo relativo a la legislación especial.

El Código Civil Alemán, define al arrendamiento de uso de la siguiente manera:

" Artículo 535.- Por el contrato de arrendamiento de uso el arrendador se obliga a conceder al arrendatario el uso de la cosa arrendada durante el tiempo del arrendamiento. El arrendatario está obligado a satisfacer al arrendador el alquiler estipulado. " (36).

Encontramos presentes en esta definición, los tradicionales elementos personales, el objeto del arrendamiento, su naturaleza temporal, y el carácter oneroso.

Al respecto de la temporalidad del contrato, el código alemán impone al arrendatario la obligación de restituir al arrendador la cosa arrendada, después de la terminación de la relación arrendaticia, así como la pena por no observar tal restitución, en los dos artículos siguientes:

(35) Larenz, Karl. Ob. Cit. p.237

(36) Enneccerus, Ludwig; Theodor Kipp y Martin Wolff: " Tratado de Derecho Civil ", traducción directa del alemán al castellano, acompañada de notas aclaratorias, con indicación de las modificaciones hechas hasta el año de 1950, por Carlos Melón Infante, Barcelona, Bosch Casa Editorial, 1955, p. 109.

" Artículo 556.- El arrendatario está obligado a restituir la cosa arrendada, después de la terminación de la relación arrendaticia.

" Artículo 557.- Si el arrendatario no restituye la cosa después de la terminación de la relación arrendaticia, el arrendador puede exigir como indemnización el alquiler pactado mientras la duración de la retención. No está excluida la posibilidad de hacer valer un más amplio daño. " (37).

El último de los artículos antes transcritos, no fué muy afortunado por lo que a traducción se refiere, pero deducimos que al no restituir el arrendatario la cosa arrendada cuando tenga obligación de hacerlo, tiene obligación de pagar una cantidad equivalente al precio de la renta hasta que se produzca la devolución, sin perjuicio de la facultad del arrendador de reclamar daños superiores.

Al tratar el modo de terminación del contrato, el código alemán se refiere al modo extintivo normal, que es el vencimiento del término, suponiéndolo determinado, y fija las reglas para cuando no lo está, en la siguiente forma:

" Artículo 564.- La relación arrendaticia termina con el transcurso del tiempo para el que está contratada.

Si no está determinado el tiempo del arrendamiento, cada parte puede denunciar la relación arrendaticia según las disposiciones del parágrafo 565.

" Artículo 565.- Tratándose de fincas, la denuncia solo es admisible para el final de un trimestre de calendario; ha de realizarse lo más tarde en el tercer día laborable del trimestre. Si el alquiler está determinado por meses, la denuncia solo es admisible para el final de un mes de calendario; ha de realizarse lo más tarde el día 15 del mes ... " (38).

(37) Idem. p.p. 113 y 114.

(38) Idem. p. 115.

Los siguientes artículos contienen las disposiciones relativas a la forma que debe observarse en el contrato, así como el límite máximo de duración de los arrendamientos.

" Artículo 566.- Un contrato de arrendamiento sobre una finca, que es concluido para un tiempo superior a un año, requiere forma escrita. Si no es observada la forma, el contrato vale como concluido por tiempo indeterminado; no es, sin embargo, admisible la denuncia para un tiempo anterior a la terminación del primer año.

" Artículo 567.- Si un contrato de arrendamiento es concluido para un tiempo superior a treinta años, ca da parte, después de los treinta años, puede denunciar la relación arrendaticia bajo observancia del plazo legal. La denuncia es inadmisiblesi el contrato está concluido para el tiempo de vida del arrendador o del arrendatario. " (39).

El código no distingue por lo general entre arrendamientos de inmuebles o de muebles dedicando capítulos especiales a tales tratamientos, por lo que, cuando existe necesidad de distinción, lo hace aisladamente.

Tratando acerca de algún modo de prolongación o prorrogación del arrendamiento, encontramos el siguiente artículo:

" Artículo 568.- Si después del transcurso del tiempo del arrendamiento el uso de la cosa es proseguido por el arrendatario, la relación arrendaticia vale como prorrogada por tiempo indeterminado, siempre que el arrendador o el arrendatario no declaren su voluntad en contra a la otra parte dentro de un plazo de dos semanas. El plazo empieza para el arrendatario con la prosecución del uso, y para el arrendador en el momento en que ha obtenido conocimiento de esa prosecución. " (40).

(39) Idem. p. 116.

(40) Idem. p. 116.

Lo anterior, no constituye una prórroga forzosa o voluntaria, propiamente dicho, sino que equivale a lo que conocemos como *tácita reconducción*, pues supone una actitud pasiva de las partes que la ley interpreta como la voluntad tácita de continuar con la relación de arrendamiento.

Todas estas disposiciones contenidas en el código civil, fueron parcialmente derogadas, modificadas o adicionadas por diversos cuerpos legales especiales, dictados para solucionar los problemas de vivienda del momento.

A este respecto, en la obra en consulta, se comentan las diversas leyes -- que sobre arrendamiento ha tenido necesidad de poner en vigencia el legislador -- alemán, siendo éstas las siguientes: La ley de arrendamiento de uso del Reich de 24 de Marzo de 1922; la ordenanza para la ejecución de dicha ley de 20 de Abril de 1936; la ley sobre atenuación de los términos de denuncia en las relaciones de arrendamiento de uso de locales habitables de 24 de Marzo de 1938; la ley de protección al arrendatario en la redacción de 15 de Diciembre de 1942; la ordenanza para el proceso en cuestión de unificación de arrendamiento de uso de 16 de Diciembre de 1942; la ley de vivienda, ley No. 18 del Consejo de Control de 8 de Marzo de 1946; la ordenanza sobre la influencia de daños de guerra en los edificios arrendados en uso y sobre los arrendados en uso y disfrute de 28 de Septiembre de 1943, y algunas otras de menor interés. (41).

A este respecto, Karl Larenz nos comenta que: " El hecho más importante -- que hizo necesaria la intervención del legislador fue la escasez de viviendas y -- otros locales que se dejó sentir por primera vez después de la primera guerra mun

(41) Cfr. Idem. p. 109.

dial y aún con más grandes y hasta catastróficas dimensiones después de la segunda gran guerra. Sus causas son evidentes: la interrupción de la construcción durante ambas guerras, las destrucciones a ellas debidas y la afluencia de muchos millones de desplazados la demanda de pequeñas y medianas viviendas, correspondientes a las necesidades y a los ingresos de la mayor parte de la población, excedió en mucho a la oferta. Esta situación habría conducido, sin la intervención del legislador, y por aplicación de las leyes económicas del mercado a un constante encarecimiento de las viviendas y con ello a crear una situación de necesidad social, para un amplio porcentaje de la población. " (42).

Es importante observar que en ninguna de las leyes especiales sobre arrendamiento que hemos analizado, se hace alusión directa a una prórroga o prolongación forzosa de la relación arrendaticia. Sin embargo, se observan otras disposiciones que conducen al mismo efecto de sostener o mantener a los inquilinos en el uso de las localidades, con otros efectos colaterales más severos, como son la confiscación e intervención de las viviendas, y el control de los precios de los arrendamientos, situaciones que nulifican por completo la voluntad de los arrendadores.

A manera de ejemplos de lo antes dicho, Karl Larenz nos expone que: ---
 " ... en el año de 1922 fue promulgada la ley del Reich sobre arrendamientos de uso, que estableció un límite fijo para las rentas, y en el año de 1923, la ley de protección al arrendatario, que suprimió en muchos casos el derecho de rescisión del arrendador. La primera de las leyes citadas fue derogada en 1955, no sin antes haberse publicado otras numerosas disposiciones acerca de las rentas; la se

(42) Larenz Karl. Ob. Cit. p. 238.

gunda ley, aunque con redacción modificada se halla todavía vigente. Ya en 1920 había precedido la Ley sobre escasez de viviendas, que preveía la confiscación de los locales habitables y la instalación obligatoria en los mismos de arrendatarios. Más tarde fue derogada, pero después de la segunda gran guerra tuvo su continuación en la Ley sobre viviendas, del Consejo Aliado de Control, a la cual ha sustituido actualmente la Ley de Intervención o explotación de viviendas La limitación excesivamente amplia que estas leyes impusieron a la libertad personal de decisión y a la posición jurídica del propietario o, en su caso, de otras personas facultadas para el uso de los inmuebles, limitaciones que aún subsisten en parte, crearon situaciones desagradables y excesivamente rigurosas, pero fueron indispensables para remediar una situación de necesidad pública. Es de esperar que ante los grandes progresos de la construcción y con la vuelta a la normalidad en el mercado de viviendas, dentro de un plazo razonable, no sea necesaria la intervención oficial y pública de aquéllas. " (43).

Concluye diciendo Karl Lorenz que a la Ley de administración e intervención de viviendas de 31 de Marzo de 1953, están sujetos los locales destinados y adecuados para ser habitados, la cual tiene por objeto el distribuir el espacio habitacional y favorecer la construcción de nuevas viviendas. Implicando la ingerencia amplia en la propiedad, pues las autoridades asignan al propietario un grupo de personas que buscan vivienda. Si dentro de estas personas no se hace elección, las autoridades correspondientes, pueden decretar un acto dispositivo del arrendamiento que produce el efecto de un arrendamiento de uso; es un acto dispositivo y se lleva a cabo en contra de la voluntad del propietario, estando dotado

(43) Idem. p.p. 238 y 239.

dicho acto de coacción pública constitutivo de actos privados. Por estas razones, los propietarios preferirán generalmente dar cumplimiento al mandato y ponerse de acuerdo " voluntariamente " con la persona indicada, con el consiguiente control de renta. (44).

Como puede apreciarse en la legislación alemana, el derecho de propiedad - en este caso, se encuentra absolutamente limitado, obedeciendo a un interés social de la mayoría, frente a un interés de la minoría de la población, y atendiendo a circunstancias particulares de escasez y necesidad de vivienda.

1.4.- ITALIA.

País de antigua tradición jurídica, ha tratado también al arrendamiento de acuerdo a las circunstancias por las que ha atravesado.

De esta manera ha regulado las relaciones arrendaticias en el código civil, pero atendiendo a necesidades imperiosas de control en los precios del alquiler - de viviendas y en los plazos de ocupación, se ha visto en la presión a través - del legislador, de emitir diversas disposiciones especiales.

En la materia, el Código Civil Italiano dispone que:

" Artículo 1571.- El arrendamiento es el contrato - por el cual una parte se obliga a ceder a la otra el goce de una cosa mueble o inmueble por cierto tiempo y mediante una determinada retribución ". (45)

(44) Cfr. Idem. p.p. 245 y 246.

(45) Quintus Mucius Scaevola. Italia. Ob. Cit. p. 118.

Encontramos en esta definición los elementos característicos de cesión temporal de un bien a cambio de la contraprestación, mismos que han distinguido al arrendamiento de otros contratos.

El plazo máximo del arrendamiento, se encuentra contenido en los siguientes artículos:

" Artículo 1573.- Salvo diversas normas de las leyes, el arrendamiento no se puede estipular por un tiempo que exceda de treinta años. Si se estipula por un período más largo o a perpetuidad, se reduce al término citado.

" Artículo 1574.- Cuando una parte no ha determinado la duración del arrendamiento, este se entiende convenido:

1o.-....

2o.- Si se trata de habitación o de apartamento amueblado, por la duración correspondiente a la unidad de tiempo a la cual está sujeto el alquiler.

" Artículo 1607.- El arrendamiento de una cosa por habitaciones puede ser convenido por toda la duración de la vida del inquilino y por dos años posteriores a su muerte. " (46).

Las obligaciones del arrendador, se encuentran contenidas en los artículos del 1575 al 1585 del código civil, obligaciones que derivan también en este caso, del principio único y absoluto de procurar el arrendador al arrendatario el uso o el uso y goce de la cosa arrendada por todo el plazo del arrendamiento.

Las obligaciones del arrendatario, están previstas en los artículos 1587 - al 1595, destacando para los efectos de nuestro trabajo, las siguientes:

1a.- Cuidar la cosa arrendada y usarla como un diligente padre de familia.

2a.- Entregar la retribución (pagar la renta) en los términos convenidos

3a.- Restituir la cosa al arrendador en el mismo estado que la recibió. --
(el código no lo dice, pero se supone que es al concluir el arrendamiento por --
cualquier causa).

4a.- Retribuir o pagar la renta de acuerdo con lo convenido, hasta la devolución, y resarcir al arrendador de un daño mayor, cuando el arrendatario demore en restituir la cosa.

Por lo que hace a la terminación del contrato, el código dispone:

" Artículo 1596.- El arrendamiento por tiempo determinado, cesa con la expiración del término, sin que sea necesario el desahucio.

El arrendamiento sin determinación de tiempo no cesa si antes del vencimiento establecido en la norma del artículo 1574, una de las partes no comunica a la otra su revocación en el término fijado por las normas corporativas o, en su defecto, en aquél determinado por las partes o por los usos. (47).

El Código Civil Italiano, no prevé prórroga alguna, y como único medio de prolongar la estancia de los inquilinos en la posesión de la cosa arrendada, contempla una renovación tácita que equivale a la anteriormente comentada tácita reconducción, contemplada en las legislaciones estudiadas de Francia, España y Alemania, y que presupone la voluntad de las partes de continuar con la relación de arrendamiento, en los siguientes términos:

" Artículo 1597.- El arrendamiento se dá por renovado si, vencido el término del mismo, el arrendatario permanece y es dejado en la detención de la cosa -

(47) Idem. p. 123.

arrendada o si, tratándose de arrendamiento a tiempo indeterminado, no ha sido comunicada la revocación - de la norma del artículo precedente.

El nuevo arrendamiento es regulado por las mismas -- condiciones que el precedente, más su duración es -- aquélla establecida para los arrendamientos a tiempo indeterminado.

Si ha sido dada licencia, el arrendatario no puede - oponer la tácita reconducción, salvo que conste la - voluntad del arrendador de renovar el contrato. " (48).

El último párrafo del artículo antes transcrito, encierra desde nuestro - punto de vista, una contradicción con el resto del mismo, pues mientras en primer término se presupone un consentimiento tácito, en última instancia se requiere -- que conste la voluntad del arrendador.

Para Roberto de Ruggiero, los elementos esenciales del arrendamiento son:-
" ... goce de una cosa determinada, el precio del arrendamiento (en las casas al quileres, en los muebles fletes) que representa la compensación y el consenti -- miento de las personas capaces. " (49).

Advertimos en la anterior apreciación, la ausencia del importantísimo elemento esencial que es el tiempo, o la temporalidad del contrato.

El mismo autor, refiriéndose al derecho generado por el arrendamiento para el arrendatario, afirma:

" El arrendamiento genera en el conductor un derecho personal de crédito;- no se halla con la cosa en una relación jurídica inmediata y directa como el título de un jus in re, sino en una relación mediata e indirecta, no pudiendo derivar el goce que le es otorgado más que de la voluntad del arrendador, el cual de-

(48) Idem. p. 26.

(49) De Ruggiero, Roberto: " Instituciones de Derecho Civil ", traducción de la 4a. Edición italiana anotada y concordada con la legislación española, por Ramón Serrano Suñer y José Santacruz Tejero, Tomo II, Vol. I, Instituto Editorial Reus. Centro de Enseñanza y Publicaciones, S.A., Madrid, s/f. p.358.

be concedérselo como objeto de la propia prestación, estando obligado en todo momento a mantener la cosa en estado de que pueda servir al uso a que se destina. " (50).

De este derecho personal y del carácter temporal del contrato, se deduce - el derecho de restitución en favor del arrendador, teniendo lugar de pleno derecho al expirar el término por el que se hubiese celebrado.

Respecto de esta restitución, el mismo autor nos comenta lo siguiente:

" Sin embargo, para evitar demoras perjudiciales en la restitución de la - cosa, el legislador, en auxilio del arrendador, creo la ley de 24 de Diciembre de 1896, num. 547, sobre las intimaciones para obtener el abandono de inmuebles; esta ley, al mismo tiempo que para dicha intimación, autoriza al arrendador para -- convalidar aquélla mediante una citación, contando de este modo con un procedi -- miento rápido, con un título ejecutivo, para conseguir en el momento en que el -- arrendamiento se extinga la pronta restitución del inmueble.

Pero si habiendo expirado el término de duración del arrendamiento el conductor continúa en posesión del inmueble sin haberle sido intimado el despido, el arrendamiento se considera renovado ... " (51).

Esto refleja de manera clara, como el legislador protegió a los arrendadores de los posibles abusos por parte de los arrendatarios morosos, que sin título o autorización alguna continuaban con la detención de la cosa arrendada.

(50) Idem. p. 358.

(51) Idem. p. 368.

A este respecto y defendiendo a toda costa este criterio, Barbero nos indica: " ... La primera de todas las obligaciones es la del arrendatario de restituir la cosa recibida.

Parecería impropio enumerar esta obligación entre el contenido de la locación, ya que ella presupone terminada la locación. Con la locación es el arrendatario quien adquiere el derecho a gozar, y asume la obligación de ejercerlo como buen padre de familia, y de pagar la compensación; terminada la locación, surge la obligación de restituir, ya que la cosa, en sus manos, continuaría sin título. Por consiguiente, no la locación, o no ésta solamente, sino el " fin " de ella, es el hecho jurídico, un elemento de la hipótesis que crea la obligación de restituir. Creemos sin embargo, inexacta, la tesis que contempla en la situación una responsabilidad extracontractual por parte del arrendatario.

Ahora bien, la cosa hay que restituirla:

1) Al tiempo en que termina la locación. El arrendatario tiene que devolverla y el arrendador tiene que recibirla: a) si el primero se atrasa (mora del deudor), los efectos de la mora son la obligación de dar la compensación convenida (aunque el contrato haya cesado) hasta el momento de la devolución efectiva, y la de resarcir, si la hay, el mayor daño causado (artículo 1591) ... el arrendador, por tanto, para obtener la restitución, no tiene solamente la acción ex locato-conducto, sino que, cuando fuese el caso, podrá incluso valerse de la acción de reivindicación ". (52).

El derecho de propiedad estaba fuertemente protegido, frente a los derechos de los arrendatarios, pero los tiempos cambian y consecuentemente las necesi

(52) Barbero, Doménico: " Sistema del Derecho Privado ", traducción del italiano por Santiago Senties Meléndez, Vol. IV, Buenos Aires, Ediciones Juridicas Europa América, 1967, p. 119.

dades también, y al hacerse prioritario el control del precio de los arrendamientos y la duración de los mismos, que eran manejados por los arrendadores como mejor convenía a sus intereses, surgieron diversas leyes especiales para cumplir -- con ese cometido.

A este respecto Trabucchi nos comenta:

" El código dicta determinadas reglas particulares para esta clase de -- arrendamiento. (refiérese el autor al arrendamiento de casas o locales de vivien da). Esta materia, por las necesidades sociales de nuestro tiempo, se encuentra -- sometida desde hace varios años a una compleja legislación especial. En virtud de numerosas disposiciones que se suceden rápidamente, se ha sometido el arrendamien to a determinados límites en cuanto a la fijación del precio, se ha concedido la facultad de subarrendar aún mediando pacto en contrario, se han prorrogado contra tos que vencían y se han limitado las causas de desahucio.

Con tal propósito, se suele distinguir entre arrendamientos sometidos al -- régimen vincular - entendiendo por tales los anteriores al 1o. de Marzo de 1947 - y arrendamientos de libre contratación; sólo los primeros gozan de la prórroga -- forzosa y del bloqueo de los alquileres (si bien con los aumentos ulteriores per mitidos). La Ley del 6 de Noviembre de 1963, No. 1444, ha congelado los alquileres evitando cualquier aumento y los correspondientes a los inmuebles no de lujo, in cluso previendo en algún caso la reducción de los convenidos, y sancionando la nu lidad de pleno derecho de todo pacto en contrario que se derive del contenido del contrato.

Es esta una materia que siempre provoca serias discusiones parlamentarias y frente a la que, al parecer, los poderes legislativos inician una liberaliza---

ción tendiente a la reanudación de las construcciones urbanas ... " (53).

Continúa comentando este autor que: " La intervención legislativa más importante de la segunda post guerra en materia de prórroga legal en favor del arrendatario y de bloqueo de alquileres, se han producido con el d.l.l. de 12 de Octubre de 1945 No. 699. Hoy la materia se regula en la Ley de 23 de Mayo de 1950, No. 253; leyes posteriores han ampliado el régimen excepcional a los contratos -- pactados con anterioridad al 1o. de Marzo de 1947, concediendo nuevos aumentos es pecialmente el d.l. de 23-XII-1964, No. 1356, convertido en la Ley 19-2-1965, No. 30; para la prórroga de arrendamientos hoteleros y su destinación (54) .

1.5.- ARGENTINA.

Este país sudamericano, a diferencia de los países europeos citados anteriormente, no fue sujeto a las situaciones de carácter bélico por las que éstos -- atravesaron.

Sin embargo, al ser una nación más joven en vías de desarrollo, y con gran de problemas internos de carácter político y sobre todo económico, ha tenido la necesidad, al igual que los demás, de tratar al arrendamiento de una manera general y común en el código civil, procurando siempre la nivelación e igualdad de de rechos, respetando incluso íntegramente la propiedad de los arrendadores, y más -- recientemente, atendiendo a necesidades sociales del momento, sus legisladores se

(53) Trabucchi: " Instituciones de Derecho Civil ", Tomo II, Madrid, Editorial Revista de Derecho Privado, 1967, p. 301.

(54) Idem. p. 301.

han inclinado notablemente por la protección y tutela de los inquilinos.

En este orden de ideas, trataremos de exponer y comentar primeramente las disposiciones del derecho común, y posteriormente, la legislación especial aplicable.

Siendo el caso de que el arrendamiento es un contrato esencialmente temporal, supone invariablemente un fin o conclusión que se produce por lo general al vencimiento del plazo, y así se dispone en el código civil, como veremos a continuación.

El Código Civil Argentino define al arrendamiento y señala las cosas que pueden ser objeto del mismo, en los siguientes artículos:

" Artículo 1493.- Habrá locación cuando dos partes se obliguen recíprocamente: la una, a conceder el uso o goce de una cosa o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra, a pagar por este uso, goce, obra o servicio, un precio determinado en dinero.

El que paga el precio se llama en este código locatario, arrendatario o inquilino, y el que lo recibe, locador o arrendador. El precio se llama también arrendamiento o alquiler "

" Artículo 1499.- Las cosas muebles no fungibles y las raíces, sin excepción pueden ser objeto de la locación. " (55).

Adviértase que el derecho argentino recoge la terminología del tradicional Derecho Romano, y que los elementos personales y esenciales del contrato, son idénticos a los anteriormente citados.

El plazo máximo de duración del arrendamiento se deduce del siguiente --

(55) Quintus Mucius Scaevola. Argentina. Ob. Cit. p.p. 189 y 190.

artículo:

" Artículo 1505.- El contrato de locación no puede hacerse por mayor tiempo que el de diez años. El que se hiciere por mayor tiempo quedará concluído a los diez años. " (56).

No se hace especial distinción si se trata de muebles o de inmuebles, por lo que debe entenderse en general.

Respecto a las obligaciones de las partes en la materia, destacan las siguientes:

El locador o arrendador, está obligado a entregar la cosa, conservarla en buen estado, y a mantener al locatario en el goce pacífico de ella por todo el tiempo de la locación, haciendo todos los actos necesarios a su objeto y absteniéndose de impedir, minorar o crear embarazos al goce del locatario. (artículo- 1514 y 1515 del código civil).

El locatario o arrendatario, está obligado a limitarse al uso o goce estipulado, a pagar el precio del arrendamiento al locador, a conservar la cosa en buen estado y a restituir la misma a quien perteneciese al concluir la locación. (artículos 1554 y 1556 del código civil).

Esta obligación del locatario de restituir la cosa, se dá básicamente al llegar el arriendo a su vencimiento, encontrando fundamento esta aseveración en el siguiente dispositivo:

" Artículo 1509.- En los arrendamientos de fincas urbanas, si no hubiese tiempo señalado, el arrendador puede desalojar al inquilino en cualquier tiempo, pero éste tendrá cuarenta días para el desalojo, contados desde el día en que se le intime el desahucio por el juez competente para conocer la demanda. "

" Artículo 1604.- La locación concluye:

1o.- Si fuese contratada por tiempo determinado, acabado ese tiempo;

2o.- Si fuese contratada por tiempo indeterminado, - cuando cualquiera de las partes lo quisiere; ... " (57).

Nótese como de modo imperativo, el código civil, ordena la restitución de la cosa arrendada, sin visos de tolerancia alguna, razón por la cual no se prevé posibilidad de prórroga o prolongación que limite al derecho de propiedad, y a la autonomía de la voluntad.

Esta obligación de restitución, es tratada por Rezzonico, de la siguiente manera: " Quizá tanto o más importante que la obligación de pagar el precio o alquiler es la obligación del locatario de restituir al locador la cosa arrendada, a su debido tiempo.

Es ésta una obligación cuyo fundamento reside visiblemente en la naturaleza misma del contrato de locación, por el cual el locatario solo adquiere el uso y goce temporario de la cosa arrendada y no su propiedad, que no cambia de titular -- por efecto de ese contrato. " (58).

Lo único que el código establece como posibilidad legal para continuar con la ocupación de la cosa, se encuentra en el artículo 1622, y aunque tal disposición no equipara a la tácita reconducción lo dispuesto en la misma, lo cierto es que equivale a ésta, pues constituye un medio lícito para poseer con título en el que se presupone que la voluntad de las partes es la de continuar con la relación arrendaticia, deducida de la actitud pasiva sobre todo del arrendador, que no se

(57) Idem. p.p. 192 y 209.

(58) Rezzonico, Luis María: " Estudio de los contratos en nuestro Derecho Civil ", 2a. Edición, Buenos Aires, Roque de Palma Editor, 1959, p. 350.

opone de modo alguno a la continuación.

El citado artículo dispone:

" Artículo 1622.- Si terminado el contrato el locatario permanece en el uso y goce de la cosa arrendada, no se juzgará que hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación concluida y bajo sus mismos términos, hasta que el locador pida la devolución de la cosa, y podrá pedirla en cualquier tiempo, sea cual fuere el que el arrendatario hubiese continuado en el uso y goce de la cosa. " (59)

Como ya dijimos, el Código Civil Argentino, no fue suficiente para regular y controlar situaciones imprevistas, razón por la cual hubo necesidad de legislar de manera especial en la materia.

A este respecto, Rezzonico señala: " Buena parte del articulado del código civil en este punto ha quedado temporalmente abrogado por la legislación de emergencia, pero ello no justificaria la omisión de la exégesis que emprendemos en este capítulo, pues el imperio de las normas del código será restablecido tarde o temprano... A no ser que por una intervención absurda y deplorable, lo transitorio y de emergencia, se transmute en permanente y definitivo ...

... La ley 13.581 y su decreto reglamentario. Exégesis y Jurisprudencia -- (Edición Abeledo, Buenos Aires, 1951), creemos necesario señalar aquí, que como consecuencia de dicha ley vigente 13.581 sucesivamente prorrogada hasta Septiembre de 1952 por la ley 14.053, hasta el 30 de Septiembre de 1958 por los decretos - leyes 2186 y 9940 de 1957, y prorrogada hasta el 30 de Junio de 1959 por la ley 14.775, sancionada por el Congreso Nacional el 14 de Junio de 1958, la perspectiva

(59) Quintus Mucius Scaevola. Ob. Cit. p. 212.

del código a que nos referimos en este capítulo, ha sufrido estas modificaciones fundamentales:

1o.) Desde luego y en fuerza de la prórroga legal de las locaciones, la -- inaplicabilidad actual del art. 1604, incs. 1o. y 2o., reformados por la ley --- 11.156, art. 1, ap. e, y del artículo 1507 reformado por la misma ley 11.156, art. 1, ap. b, preceptos según los cuales la locación concluye por el vencimiento del término convenido o del término legal (de 2 ó de 1½ años según se trate de locación para industria o comercio, o para habitación) ... (60).

Salta a la vista en este punto, que el legislador, dió prioridad a los locales destinados a comercio e industria que a los destinados a casa habitación, - pues concedió para los primeros prórroga por dos años, y para los segundos sólo-- mente año y medio, de donde se deduce que la crisis de la habitación en Argenti-- na, no es tan marcada como en otros países.

Así se ha dispuesto pues, en la citada ley 11.156, respecto de los plazos-- legales: " La ley 11.156 modificó sustancialmente esas normas, sustituyendo al -- primitivo art. 1507 del código por esta regla, que es el artículo 1507 vigente: - ' En la locación de casas, departamentos o piezas destinadas a la habitación, co-- mercio o industria, cuando no hubiere contrato escrito que estipule un plazo ma-- yor de dos años, se entenderá que el locatario tiene opción para considerarlo reg -- lizado por los términos que a continuación se establecen, a pesar de cualquier de -- claración o convenio que lo limite, sin que durante los mismos puedan alterarse - los precios ni las condiciones del arriendo. Estos términos serán: para las casas

(60) Rezzonico, Luis María: Ob. Cit. p. 419.

piezas y departamentos destinados al comercio o industria, dos años; para los destinados a habitación, un año y medio ' ...

... Así pues, cuando no exista plazo fijado contractualmente, si así lo quiere el locatario la locación solo concluye, también ' de pleno derecho', al vencer el plazo legal señalado por el artículo 1509 reformado: al año y medio, si se trata de una casa, departamento o pieza destinada a la habitación; ... " (61).

Es sabido, que en nuestro país como en los cinco países anteriormente citados, también se ha producido una crisis de la vivienda, y que también recientemente (independientemente del decreto de prórroga indefinida de 1948 que después comentaremos), se dictaron disposiciones prorrogatorias de los contratos de arrendamiento relativos a casa habitación.

Nuestros legisladores al efecto, hicieron estudios sobre la materia, de los precedentes y situaciones actuales, tanto en las diversas entidades federativas -- del país, como en las legislaciones extranjeras, comentando respecto de estas últimas lo siguiente:

" La comisión tuvo asimismo interés en conocer las medidas adoptadas por -- otros países para hacer frente a los fenómenos de concentración urbana y los pro--blemas de arrendamiento de viviendas para habitación. Con tal motivo tuvo a la vista el texto refundido de la Ley de arrendamientos urbanos de España; la Ley No. -- 82-526 de 22 de Junio de 1982 de Francia; la Ley No. 392 de 27 de Julio de 1978 de Italia; las leyes números 18.800 y 20.625 de 29 de Diciembre de 1970 y de 14 de -- Enero de 1974 de Argentina; ...

(61) Idem. p.p. 434 y 435.

... La legislación de estos países coincide en determinar que la naturaleza de las normas relativas al arrendamiento de inmuebles para habitación sea de orden público; que el plazo del arrendamiento sea amplio en beneficio del inquilino y -- obligatorio para el arrendador; en establecer limitaciones a los incrementos anuales de la renta y en establecer la participación de un órgano estatal para conocer y decidir de las diferencias que surjan entre arrendador y arrendatario. " (62).

Ya veremos en el capítulo correspondiente, los antecedentes y exposición de motivos que llevaron a reformar de manera importante, las diversas disposiciones, - no solo en materia de arrendamiento habitacional, sino en general en materia de vienda en el Distrito Federal, y veremos también si se ha justificado y ha tenido éxito tal reforma.

(62) Cámara de Senadores del Congreso de la Unión, LII Legislatura, Libro - 31, " Inmuebles en arrendamiento, minuta proyecto de decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con ", Exp. 270, México, 1984, (Año 3o, período ordinario, ramo público), p.p. 14 y 15.

CAPITULO II
EL ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION
EN MEXICO.

Después de haber analizado en el derecho extranjero al arrendamiento -- para casa habitación, resulta muy interesante observar la evolución que tal contrato ha tenido en nuestro país.

De tal suerte, empezaremos por buscar en el primer Código Civil en el - Distrito Federal expedido en 1870, los pormenores relativos a nuestro trabajo, - para continuar después con los códigos de 1884, y de 1928, analizando la situación de éste último hasta antes de las reformas de 1985, y la situación posterior a ese año.

2.1.- CODIGO CIVIL DE 1870.

Todas las leyes son el resultado de la dinámica social de un pueblo, y - se dictan para satisfacer las necesidades jurídicas del mismo.

Por esta razón, para analizar el Código Civil de 1870, creemos conveniente advertir brevemente cual era la situación de aquella época y las características de dicho ordenamiento.

El país tendía a obtener una estabilidad política, era la etapa en la - que gobernaba el presidente Juárez, y se empezaban a emitir distintos cuerpos -

legales.

A este respecto, Trinidad García nos ilustra diciendo: " Para 1870, seguía en vigor la legislación española, hasta el 13 de Diciembre de 1870, cuando aún a pesar de las Leyes de Reforma, promulgadas por el presidente Juárez en -- 1856 y 1859, contenían disposiciones sobre materias propias del Derecho Civil, -- es para 1870, cuando se promulga el primer código civil para el Distrito Federal y territorios nacionales.

En éste, el arrendamiento de una forma general, estaba basado en los -- principios del Derecho Romano *locatio conductio rei*; abandonando el arrendamiento o prestación de servicios *locatio conductio operarum*, y tampoco el contrato de obra *locatio conductio operis*, como aconteció en el derecho romano y sigue -- aconteciendo en el moderno derecho francés, italiano y español. " (63).

Por otra parte, Ignacio Galindo Gárfias, nos dice:

" El Código Civil de 1870 tiene como antecedente el proyecto que por encargo oficial redactó en 1859 el Doctor Don Justo Sierra. Este proyecto fue concluido en el año de 1861; pero la situación política y el estado de guerra por el que atravesaba entonces el país, impidieron que sus disposiciones se pusieran en vigor. El proyecto del Doctor Don Justo Sierra, se inspiró en su mayor parte, en el Código Civil Francés de 1804, en el Código Albertino de Cerdeña, -- en los códigos civiles portugués, austriaco y holandés, así como en las concordancias del proyecto del Código Civil Español de 1851, redactadas por Florencio

(63) García Trinidad: " Apuntes de Introducción al Estudio del Derecho ", México, Editorial Porrúa, S.A.. 13a. Edición, 1965, p. 91.

García Goyena. Fué uno de los más avanzados códigos de su tiempo, y por su sis-
tema y claridad de expresión, es a la vez uno de los cuerpos de leyes mejor re-
dactados. Consta de 4126 artículos, es casúlístico y prolijo. " (64).

*Observamos, como este código civil, se distingue desde nuestro personal
punto de vista, por su rigidez, firmeza, e imparcialidad, respetando los dere-
chos de las partes y el principio de la autonomía de la voluntad.*

*Esto se desprende claramente de los párrafos que de la parte expositiva
del código, en materia de arrendamiento, transcribiremos a continuación:*

*" Motivo de incesantes disputas es el derecho del arrendador para res-
cindir el contrato por falta de pago de la renta. Para evitarlas, se dispone -
en los artículos 3097 y 3144: Que por falta de pago a una sola de las pensio-
nes se pueda terminar el arrendamiento; disposición que concuerda con la rela-
tiva a censos. A primera vista parece dura; pero como queda al arbitrio de las
partes convenir otra cosa, es claro que el que debiendo conocer la ley, la --
acepta sin restricción, no puede quejarse. El precepto además es justo porque-
evita discusiones y cierra la puerta a abusos que siempre perjudican el dere-
cho de propiedad. ...*

*... El artículo 3135, suprime el desahucio; porque trayendo éste consi-
go casi siempre la necesidad de la prueba, proporciona abundante materia a la
malicia, y porque además cada contratante está obligado a saber los términos -
del contrato, sin que haya necesidad alguna de que se los recuerden.*

(64) Galindo Gárfias, Ignacio: " Derecho Civil ", México, Editorial Po-
rrúa, S.A., 2a. Edición, 1976, p. 107.

Los artículos 3136 y 3137 resuelven la cuestión que comprenden en términos que además de ser equitativos, están conformes con nuestras costumbres. El 3139 pone fin a las disputas que suelen suscitarse sobre reconducción tácita en los predios urbanos, respecto de los cuales no obran las mismas consideraciones que respecto de los rústicos. En ningún caso habrá ya duda sobre los derechos que a cada contratante corresponden. " (65).

En este orden de ideas, el código define al arrendamiento y señala los límites de su temporalidad, en los siguientes artículos:

" Artículo 3068.- Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa, y arrendatario el que la recibe. "

" Artículo 3077.- El arrendamiento puede hacerse por el tiempo que convenga a los contratantes; - salvo lo que para casos determinados establezca la ley. "

" Artículo 3168.- Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos, sean urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo determinado, durarán -- tres años; a cuyo vencimiento terminarán, sin necesidad de previo desahucio. "

" Artículo 3169.- Los tres años serán obligatorios solamente para el arrendador. "

" Artículo 3170.- Si terminado el plazo de los tres años, no se convinieren nuevamente las partes en continuar el contrato, y el predio fuere urbano, para desocupar la finca, tendrá el inquilino el plazo de treinta días, durante los cuales estará obligado a poner cédulas y a mostrar-

(65) Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California, de 1870, parte expositiva, México, s.e., 1875, pp. 113 y 115.

el interior a los que pretendan verlo " (66)

De los artículos antes transcritos, se desprenden los elementos esenciales del arrendamiento, asimismo, se observa que el legislador, no establece límite máximo para el arrendamiento, como hemos visto en otras legislaciones.

El límite máximo que se impone, es con el fin de no atentar en contra de la naturaleza temporal del arrendamiento, y para evitar arrendamientos perpetuos. Pero ¿quien les impide a las partes? - si esa es su conveniencia -, el celebrar sucesivos arrendamientos por periodos iguales al máximo permitido.

En el código de 1870, se ha respetado la autonomía de la voluntad, pues no se señaló límite máximo, y consideramos desde nuestro personal punto de vista, que el haber fijado a voluntad de las partes, pero sobre todo a voluntad del arrendador, un plazo corto o largo, de ninguna manera desnaturaliza el contrato, pues al fin y al cabo, el efecto producido con relación al arrendatario, será el derivar un derecho personal.

Y por lo que se refiere al límite mínimo, tampoco se ha constreñido a las partes a un plazo específico, pudiendo plasmar libremente en el contrato la voluntad de las partes. Sin embargo, se suple la voluntad del arrendador, cuando éste es omiso por voluntad o por accidente, al no señalar término, fijándosele entonces el de tres años, obligatorios únicamente para él, y con independencia de si el predio es rústico o es urbano.

Respecto a las obligaciones básicas de las partes, y a la forma del contrato, el código dispone lo siguiente:

(66) Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California, de 1870, México, s.e., pp. 273 y 280.

" Artículo 3079.- El arrendamiento debe otorgarse por escrito, cuando la renta pase de trescientos pesos anuales. "

"Artículo 3082.- El arrendador está obligado, -- aunque no haya pacto expreso:

1o.- A entregar al arrendatario la finca arrendada ...

2o.- A conservar la cosa arrendada ...

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

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

5o.- A responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento. "

" Artículo 3092.- El arrendatario está obligado:

1o.- A satisfacer la renta o precio en el tiempo y forma convenidos.

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

3o.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza de ella. "
(67).

Podemos sintetizar las anteriores obligaciones de las partes de la siguiente manera:

El arrendador Tiene la obligación de procurar el goce de la cosa arrendada al arrendatario, durante todo el tiempo que dure el arrendamiento.

El arrendatario, tiene por su parte la obligación principal de satisfacer la contraprestación convenida por el uso, usar la cosa diligentemente; y lógicamente, devolver la cosa al terminar el arriendo.

El código no dispone de manera alguna, posibilidad para prolongar o prorrogar el arrendamiento, y supone que terminado éste el arrendatario deberá devolver indefectiblemente la cosa arrendada al arrendador. Tan es así, que ni siquiera prevé la tática reconducción, limitándose a fincar la obligación para el inquilino de pagar la renta correspondiente al plazo excedido, tal como a continuación veremos:

"Artículo 3134.- El arrendamiento puede terminar:

1o.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, o satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada ... "

" Artículo 3135.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo señalado, concluye el día prefijado - sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo dispuesto en el capítulo siguiente.

" Artículo 3139.- En el caso del artículo 3136, - si el predio fuere urbano, (habla del caso de -- ocupación del arrendatario, después de terminado el arrendamiento de predio rústico) el arrendamiento no se tendrá por renovado; pero el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al -- tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba. " (68).

De todo lo anterior, concluimos que el legislador de 1870, observó un profunda respeto a la autonomía de la voluntad de las partes; respetó tanto el derecho de propiedad de los arrendadores, como los derechos derivados del contrato para los arrendatarios; no impuso de manera alguna cargas onerosas o -- excesivas que no estuvieran apegadas a la estricta equidad, por lo que consideramos como ideal este cuerpo legal comentado. Desafortunadamente, en la actualidad, por las necesidades y reclamos sociales, no podría aplicarse con satisfacción

2.2.- CODIGO CIVIL DE 1884.

Al comenzar a analizar el arrendamiento en este código, notamos que el lapso de tiempo entre 1870 y 1884, es muy breve.

Esto sin duda, es indicativo de una inestabilidad política y jurídica en el país.

Tan solo catorce años bastaron para poner en vigor un nuevo código civil que reemplazara a nuestro primer ordenamiento en la materia.

Ignacio Galindo Gárfias considera que el Código Civil de 1884, es una revisión del de 1870, al decir al respecto:

" ... Pronto hubo de ser revisado (se refiere el autor al código de 1870) por una comisión integrada por Don Eduardo Ruiz, Don Pedro Collantes y Buenrostro y Don Miguel S. Macedo.

Partiendo de los trabajos de esta comisión revisora, una nueva comisión dió cima a la obra, redactando un nuevo código civil que entró en vigor el primero de Junio de 1884 y que fue promulgado el 31 de Marzo del mismo año ...

... El código expresa fundamentalmente las ideas de individualismo en materia económica, la autoridad casi absoluta del marido sobre la mujer y los hijos, consagró la desigualdad de los hijos naturales, estableció la indisolubilidad del matrimonio, instituyó la propiedad como un derecho absoluto, exclusivo e irrestricto y como novedad más importante, introdujo la libertad de testar, que el código anterior desconocía absolutamente ..." (69).

(69) Galindo Gárfias, Ignacio. Ob. Cit. pp. 107 y 108.

En relación con el arrendamiento en 1884, Francisco Lozano Noriega, hace una relación de los fundamentos básicos en esta legislación al decir:

" El Código Civil de 1884 daba al contrato de arrendamiento dos denominaciones: arrendamiento cuando recaía sobre inmuebles; y alquiler cuando recaía sobre muebles. También a la prestación a la que se obligaba el arrendatario le daba dos denominaciones: renta si se trataba de un contrato de arrendamiento; alquiler si se trataba de un contrato de alquiler. Esta terminología también se acepta en el código de comercio cuando en el artículo 75 fracción I había de: ' La Ley reputa actos de comercio: 1.- Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres con el propósito de especulación comercial, de mantenimiento, artículos muebles o mercancías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados ' ". (70).

La verdad de las cosas, es que el código de 1884, pudo haber hecho innovaciones importantes en varios renglones, entre ellos, el instituir la propiedad como un derecho absoluto, exclusivista e irrestricto, como se ha podido -- ver, no se diga en materia familiar, pero en la cuestión relativa al arrendamiento habitacional, no encontramos diferencias notables, en relación con el código de 1870.

Es más, podemos decir con seguridad, que la mayoría de los textos, fueron íntegramente copiados del citado código de 1870, y fueron cambiados únicamente de orden, razón por la cual sólo cambió el número de artículo con el que se identificaban.

De esta manera, en obvio de repeticiones innecesarias, únicamente rela-

(70) Lozano Noriega, Francisco: " Contratos ", México, Editorial Luz, - 1970, pp. 335 y 336.

cionaremos la equivalencia de artículos, y señalaremos, cuando sea necesario, - el cambio o cambios importantes.

Los artículos 3068, 3077, 3168, 3169 y 3170, del Código Civil de 1870 - que estudiamos con anterioridad, quedaron comprendidos, respectivamente, en - los artículos 2936, 2945, 3032 y 3033 del código de 1884. (71).

La única modificación digna de comentario, es que el artículo 3032 del código de 1884, dispuso que todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos que no se hubieren celebrado por tiempo expresamente determinado, -- concluirían a voluntad de cualquiera de los contratantes, previa notificación-judicial hecha a la otra parte con dos meses de anticipación para el caso de - predio urbano, mientras que el artículo 3168 del código de 1870, disponía para el mismo caso, una duración de tres años forzosos para el arrendador.

Los artículos 3079, 3082, 3092, en que se establecía tanto la forma del contrato, como las obligaciones de las partes, quedaron íntegramente comprendidos en los artículos 2947, 2950 y 2960 del código de 1884, con la única salvedad en cuanto a la forma escrita, que mientras el código de 1870 disponía que se requería de esta formalidad cuando la renta anual pasara de trescientos pesos anuales, el código de 1884, la dispone cuando dicho precio pase de cien pe so s por año. (72).

Por último, por lo que se refiere a los artículos 3134, 3135 y 3139 del código de 1870, en los que se habla del modo de terminar el arrendamiento y de la situación que guarda el arrendatario que sigue en posesión de la cosa arren

(71) Cfr. Código Civil del Distrito Federal de 1884, Anuario de Legislación y Jurisprudencia, año de 1884, Imprenta de Francisco Díaz de León, México, 1884, pp. 317 y 326.

(72) Cfr. Idem. pp. 318 y 319.

dada después de haber terminado el contrato, estos quedaron transcritos en los numerales 3002, 3003 y 3005 del Código Civil de 1884. (73).

Por tal virtud, tampoco existe en el citado código de 1884, la posibilidad de prorrogar o prolongar de manera alguna, la relación arrendaticia, por respeto irrestricto del derecho de propiedad de los arrendadores.

2.3.- CODIGO CIVIL DE 1928 ANTES DE LAS REFORMAS.

La etapa que el país vive en esa época, es la post revolucionaria, razón por la cual, se refleja un evidente movimiento socialista.

El Código Civil de 1928, con vigencia a partir de 1932, tiene definitivamente influencias socialistas, lo cual además de reflejarse en su contenido, se desprende claramente de la exposición de motivos de este ordenamiento.

No cabe duda que se estaba gestando un gran movimiento socialista. A este respecto, Ignacio Galindo Gárflas nos señala:

" El 30 de Agosto de 1928 se promulgó el código civil actualmente en vigor, que entró en vigor el primero de Octubre de 1932.

Sus disposiciones son aplicables en el Distrito Federal en materia común y en toda la República en materia federal.

(73) Cfr. Idem. p. 323.

Este código se encuentra influido por la idea de socialización del derecho. Las ideas que lo inspiraron han sido tomadas en parte del código de 1884, de la Ley de Relaciones Familiares y de los códigos alemán, suizo, argentino y chileno, así como del proyecto de código de obligaciones y contratos italo -- francés que formuló la comisión de estudios de la Unión Legislativa de estos -- dos países.

La exposición de motivos de dicho código informa: ' Nuestro actual código civil, (se refiere al código de 1884), producto de las necesidades económicas y jurídicas de otras épocas; elaborado cuando dominaba en el campo económico la pequeña industria y en el orden jurídico un exagerado individualismo, -- se ha visto incapaz de regir las nuevas necesidades sentidas y las relaciones -- que aunque de carácter privado, se hallan fuertemente influenciadas por las -- diarias conquistas de la gran industria y por los progresivos triunfos del -- principio de la solidaridad. Para transformar un código civil, en el que predomina el criterio individualista, en un código privado social, es preciso reformarlo sustancialmente, derogando todo cuanto favorezca exclusivamente el interés particular con perjuicio de la colectividad e introduciendo nuevas disposiciones que se armonicen con el concepto de solidaridad. El pensamiento que informa el nuevo código civil puede expresarse brevemente en los siguientes términos: armonizar los intereses individuales con los sociales, corrigiendo el -- exceso de individualismo que imperaba en el código civil de 1884 ... La reforma del código civil era un deber ineludible de la revolución; pero en tanto -- que la organización de la familia, el concepto de la propiedad y la reglamentación fácil y expedita de las transformaciones diarias no se armonizaran con -- las exigencias de la vida moderna, el antiguo régimen vencido en los campos de

batalla seguiría gobernando nuestra sociedad ' " . (74)

El mismo autor, después de habernos mostrado la parte expositiva conducente del código de 1928 que ahora estudiamos, nos comenta y expone cual fue - la actitud y criterio adoptados por los redactores del mismo, al indicarnos lo siguiente:

" Por otra parte, la exposición de motivos de dicho código nos hace conocer que los redactores de él, no tuvieron reparo en inspirarse en las legislaturas extranjeras en aquéllos puntos en que era deficiente la legislación Patria y en tomar en cuenta la opinión de reputados tratadistas europeos para -- proponer algunas reformas ... y sobre todo procurando encauzar en el código civil los anhelos de emancipación económica de las clases populares que alentó - nuestra última revolución social y que cristalizaron en los artículos 27, 28 - y 123 de la Constitución Federal de 1917. ' " (75)

Ahora bien, en relación a la materia, de entre las principales innovaciones del código, Galindo Gárfias nos señala: que por lo que se refiere a la - propiedad, establece el uso y goce de la cosa objeto de ella, sujeto a ciertas restricciones en interés de la sociedad, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 830 y 840 y que además se limita el ejercicio de la libre autonomía de la voluntad individual por razones de solidaridad social, de conformidad con - el artículo 2449. (76)

Con estos antecedentes, empezaremos a analizar el arrendamiento en este código.

(74) Galindo Gárfias, Ignacio. Ob. Cit. pp. 108 y 109.

(75) Idem. p. 112.

(76) Cfr. Idem. p. 111.

Este cuerpo legal, se divide en cuatro libros, de los cuales, el Libro-Cuarto, Segunda Parte, Título Sexto, está dedicado al arrendamiento, dividiéndose el mismo en nueve capítulos.

La definición de arrendamiento, la encontramos en el siguiente artículo:

" Artículo 2398.- Hay arrendamiento cuando las - dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de -- una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. " (77).

Varios tratadistas se han ocupado por su parte de definir a este contrato, destacando las siguientes:

Para Leopoldo Aguilar Carbajal, el contrato de arrendamiento es " aquél en virtud del cual, una persona llamada arrendador, concede a otra llamada --- arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o solo el uso, mediante el pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto " (78).

Para Rafael de Pina, " es aquél en cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho mediante un precio cierto." (79)

(77) Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la república en materia federal, 1932-1982, Edición Conmemorativa de la Facultad de Derecho de la U.N.A.M., en el cincuentenario de su vigencia, por los -- Lics. Gabriel Leyva y Lisandro Cruz Ponce, México, 1982, p. 291.

(78) Aguilar Carbajal, Leopoldo: " Contratos Civiles ", México, Editorial Porrúa, S.A., 1982, pp. 151 y 152.

(79) De Pina, Rafael: " Elementos de Derecho Civil Mexicano ", Tomo IV- Contratos en particular, México, Editorial Porrúa, S.A., 1982, p. 98.

Rafael Rojina Villegas, por su parte dice que es " un contrato por - virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio - cierto. (80).

Ramón Sánchez Medal, dice que el arrendamiento " es el contrato por - el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto. (81).

Por último, para Miguel Angel Zamora y Valencia, el contrato de arrendamiento, es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se --- obliga a conceder temporalmente, el uso o el uso y goce de un bien a otra --- persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación, un precio cierto. (82).

Encontramos tanto en la definición del código civil citado, como en - las otras definiciones apuntadas una gran semejanza y coincidencia en la --- esencia, ya que siempre están presentes las siguientes características:

1a.- Los elementos personales son siempre el arrendador y el arrendatario.

(80) Rojina Villegas, Rafael: " Derecho Civil Mexicano ", Tomo I, Contratos, México, Editorial Porrúa, S.A., 1981, p. 548

(81) Sánchez Medal Ramón: " De los Contratos Cíviles ", 4a. Edición, - México, Editorial Porrúa, S.A., 1978, p. 193.

(82) Zamora y Valencia, Miguel Angel: " Contratos Cíviles ", México, - Editorial Porrúa, S.A., 1985, p. 151.

2a.- La transmisión temporal de la cosa, del arrendador al arrendatario para que éste la use y goce de ella.

3a.- El pago de un precio cierto y determinado que el arrendatario debe hacer al arrendador por el uso o por el uso y goce de la cosa.

De lo anterior se deduce claramente, el carácter temporal y oneroso -- del arrendamiento, y su función económica.

El arrendamiento se clasifica por tanto, como bilateral, oneroso, singular, conmutativo, principal, de tracto sucesivo y formal.

San pues, el arrendador y el arrendatario los elementos personales, y la cosa, el precio y el tiempo, los elementos reales.

Y los efectos del contrato, son el generar obligaciones recíprocas entre las partes, y un derecho de crédito al arrendatario respecto del arrendador, y no un derecho real sobre la cosa.

Las obligaciones de las partes son básicamente las siguientes; según nos ilustra Ramón Sánchez Medal:

" Las obligaciones del arrendador consisten sustancialmente en entregar la cosa en buen estado para el uso convenido o natural de la misma cosa, conservar la cosa en buen estado, y garantizar dicho uso. Esta triple obligación la resumen así Collin y Capitant: entregar, mantener y sanear. " (83)

Como se ve, estas obligaciones se derivan del principio único de mantener el arrendador al arrendatario en el uso y goce de la cosa, por todo el --

(83) Sánchez Medal, Ramón. Ob. Cit. p. 206.

tiempo que dure el arrendamiento.

Estas obligaciones básicas del arrendador, se encuentran contenidas en el artículo 2412 del código civil.

Respecto a las obligaciones del arrendatario, tenemos que el mismo autor Sánchez Meda, las enumera de la siguiente manera: " Son seis las obligaciones del arrendatario, a saber: 1a.- pagar la renta; 2a.- usar debidamente la cosa; 3a.- conservar la cosa; 4a.- avisar de las reparaciones necesarias y de las novedades dañosas; 5a.- permitir ciertos actos al arrendador, y 6a.- devolver la cosa " (84).

De la obligación que tiene el arrendatario de devolver la cosa, se genera en favor del arrendador un derecho de restitución.

Esta obligación se surge al terminar el arrendamiento, pudiendo terminar por causas accidentales (convenio expreso, nulidad, rescisión, confusión pérdida o destrucción de la cosa, expropiación y evicción de la cosa dada en arrendamiento, etc.), o bien, por la causa más normal y natural, como es el haberse cumplido el plazo fijado en el contrato.

Para el efecto de terminación del contrato, y tratándose de arrendamiento por tiempo determinado, el código dispone y ordena:

" Artículo 2483.- El arrendamiento puede terminar:

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

(84) Idem. p. 213.

II.- Por convenio expreso;

III.- Por nulidad;

IV.- Por rescisión;

V.- Por confusión;

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

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

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

" Artículo 2484.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479. " (85)

Al referirse a la causa de terminación por vencimiento del plazo, Sanchez Meda señala: " Desde luego, el vencimiento del plazo (2483-1), que es la causa normal o natural de terminación del arrendamiento, por ser éste de carácter esencialmente temporal de acuerdo con su definición (2398). Esta terminación opera de pleno derecho, pues no requiere de un aviso o notificación previos para darlo por terminado. Sin embargo, si el arrendador no reclama expresamente la devolución de la finca arrendada dentro de los diez días siguientes al vencimiento del contrato, opera la tácita reconducción o prórroga tácita del contrato conforme a la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia (Tesis Jurisprudencial No. 98 de la Jurisprudencia de la Tercera Sala hasta 1975) ...

... El vencimiento del plazo de duración del contrato no pone fin al arrendamiento, cuando el contrato se prorroga, pudiendo ser ésta prórroga con

(85) Código Civil para el Distrito Federal. Ob. Cit. p. 300.

vencional o legal. " (86).

No existe problema, cuando hay voluntad de ambos contratantes de prolongar del modo que sea su relación arrendaticia.

El conflicto de intereses surge, cuando se limita la voluntad y el derecho de libre disposición de la propiedad, cuando se impone legalmente, aún en contra de la voluntad del arrendador, una prórroga del contrato de arrendamiento.

Estas cuestiones de la prórroga legal y de la tácita reconducción, fueron tratadas por el código civil de 1928, en los siguientes artículos:

" Artículo 2485.- Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino siempre-- que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate, han sufrido una alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido. "

" Artículo 2486.- Si después de terminado el -- arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año. "

" Artículo 2487.- En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba. " (87)

(86) Sánchez Medal, Ramón. Ob. Cit. p. 224.

(87) Código Civil para el Distrito Federal. Ob. Cit. p. 301.

Como puede verse, este ordenamiento legal, se inclinó a conceder mayores prerrogativas a los inquilinos, y una prórroga legal del arrendamiento -- que comentaremos en el capítulo siguiente.

2.2.- LAS REFORMAS DE 1985.

Es necesario tener en mente, que toda reforma es el resultado de una -- tendencia de cambio.

En este caso, era imperioso tomar ya cartas en el asunto pues la pre-- sión social que se estaba ejerciendo era de gran magnitud.

Era grave el problema de la vivienda en general, pero constituyendo la vivienda en arrendamiento un renglón muy importante, se consideró prioritario estudiar conjuntamente el reformar los diferentes cuerpos legales relativos a la vivienda, pero con especial atención aquéllos que regulaban al arrendamien-- to habitacional.

De esta manera, y como respuesta a las nueve iniciativas presentadas -- en relación con la materia inquilinaria, por acuerdo del Pleno de la Cámara -- de Diputados adoptado en sesión de 23 de Diciembre de 1983, y ante la proposi-- ción formulada por la Comisión Legislativa del Departamento del Distrito Fede-- ral, se constituyó la Comisión Especial Sobre Inmuebles en Arrendamiento, la-- cual inició formalmente sus labores el 6 de Enero de 1984, estudiando la le-- gislación en materia de arrendamiento en los diferentes estados de la Repúbli--

ca; la legislación extranjera; las principales políticas instrumentadas por el Estado a partir de la década de los setentas en materia de vivienda; las tendencias actuales de inversión; las características de la vivienda en arrendamiento, etc.

A continuación citaremos las iniciativas que propiciaron las reformas de 1985:

1.- Proyecto de iniciativa de ley de defensa del inquilino, formulado por la fracción parlamentaria del Partido Popular Socialista, presentada ante el Pleno de la Cámara de Diputados en la sesión del 7 de Noviembre de 1978.

2.- Ley de arrendamiento de inmuebles para el Distrito Federal, formulada por la fracción parlamentaria del Partido Auténtico de la Revolución Mexicana, presentado al Pleno de la Cámara en la sesión del 24 de Septiembre de 1981.

3.- Ley de la vivienda popular e Inquilinato para el Distrito Federal, formulada por el Diputado Juan Ugarte Cortez, presentada ante el Pleno de la Cámara el 22 de Septiembre de 1981.

4.- Iniciativa de ley para crear, reformar adicionar y derogar diversos artículos del Código Civil y de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y Federal de Procedimientos Civiles; de las Leyes Federales de Protección al Consumidor y la de Hacienda del Distrito Federal, con relación al arrendamiento para la vivienda familiar y el arrendamiento de bienes muebles en general formulada por diversos diputados del Partido Revolucionario Institucional, presentado al Pleno de la Cámara el 14 de Diciembre de 1981.

5.- *Iniciativa de ley para derogar el Decreto del Ejecutivo Federal, - de 24 de Diciembre de 1948, por medio del cual se prorrogan por ministerio de ley y por tiempo indefinido los contratos de arrendamiento, formulada por el C. Diputado Miguel Angel Composeco, presentada al Pleno de la Cámara el 23 de Diciembre de 1981.*

6.- *Iniciativa de reformas al Título Sexto del Código Civil, y adición del Capítulo X, formulada por la fracción parlamentaria del Partido Socialista de los Trabajadores, presentada al Pleno de la Cámara el día 9 de Noviembre de 1982.*

7.- *Iniciativa de reformas al artículo 2399 del Código Civil, formulada por el Diputado Alberto Salgado Salgado, presentada ante la Comisión Permanente el 16 de Febrero de 1983.*

8.- *Iniciativa de Decreto de prórroga en la vigencia de contratos de arrendamiento formulada por el ciudadano Diputado Héctor Ramírez Cuéllar del Partido Popular Socialista, presentada ante la Comisión Permanente el 27 de Abril de 1983.*

9.- *Iniciativa de ley Federal para controlar el precio de las rentas - de los inmuebles destinados a habitación, iniciativa de reformas y adiciones, al Título VI, del Código Civil, e iniciativa de reformas a los artículos --- 202 y 489 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal; formulada por la fracción parlamentaria del Partido Socialista Unificado de México; presentada ante la Gran Comisión el 20 de Julio de 1983. " (88)*

(88) Cámara de Senadores del Congreso de la Unión, LII Legislatura, -- " Inmuebles en arrendamiento ", Ob. Cit. pp. 167 y 168.

Tales iniciativas, llevaron a proponer por parte de la Comisión Especial, la reforma o adición de los siguientes ordenamientos legales:

- a.- El Código Civil para el Distrito Federal.
- b.- El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- c.- La Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.
- d.- La Ley del I.S.S.S.T.E. .
- e.- La Ley Federal de Protección al Consumidor.
- f.- Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal,
- g.- Ley del Notariado del Distrito Federal.
- h.- Ley Federal de Vivienda.
- i.- Ley de Obras Públicas.
- j.- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- k.- Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.
- l.- Ley sobre el Impuesto sobre la renta.
- m.- Ley de Ingresos de la Federación. " (89)

La Comisión Especial, hizo la siguiente consideración respecto del Decreto de Prórroga Indefinida de 1948: " No se consideró reforma alguna en relación con el Decreto del 24 de Diciembre de 1948, ya que éste tuvo por único objetivo prorrogar, por ministerio de ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, los contratos de arrendamiento, por la consideración principal de que este problema es por ahora de menor cuantía frente al de carácter social de falta de vivienda y porque las comisiones carecieron de información veraz-

y suficiente en relación con el número de contratos o viviendas afectadas por las disposiciones del mencionado decreto. " (90).

De las anteriores consideraciones expuestas el 28 de Diciembre de 1984, por las comisiones unidas, Primera de Justicia, Primera del Departamento del Distrito Federal y Primera Sección de Estudios Legislativos, a la H. Asamblea de la Cámara de Senadores, se desprende lo siguiente:

En primer lugar, se trata de analizar para dictaminar, la minuta proyecto de decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, ya aprobada por la Cámara de Diputados.

Luego, se trata de un grupo muy numeroso de cuerpos legales a reformar, lo que supone un movimiento social importante, resultado de las múltiples -- iniciativas.

Destaca la negativa a hacerle frente y darle solución al anacrónico de créto de prórroga indefinida de 1948, que comentaremos en su oportunidad.

De los cuerpos legales a reformar, interesa para nuestro estudio, el Código Civil para el Distrito Federal, respecto del cual, en resúmen, se propusieron las siguientes reformas:

" Se reserva el Capítulo IV del Título VI, de la Segunda Parte del Libro Cuarto, para regular el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

(90) Idem. pp. 170 y 171.

- Las disposiciones del capítulo mencionado son de orden público e interés social y por tanto irrenunciables.

- La duración mínima de todo contrato de fincas urbanas destinadas a la habitación, será de un año forzoso prorrogable por dos años más, a voluntad del inquilino.

- La renta se estipulará en moneda nacional.

- Las rentas solo podrán ser aumentadas anualmente, como máximo el 85 por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del -- Distrito Federal, en el año calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

- El contrato de arrendamiento deberá otorgarse por escrito.

- El contrato de arrendamiento deberá registrarse ante el Departamento del Distrito Federal, y se concede acción al inquilino para que se cumpla tal previsión.

- Los causahabientes del arrendatario podrán continuar disfrutando -- del arrendamiento después de la muerte de aquél.

- El inquilino tiene derecho de preferencia para la celebración de -- un nuevo contrato.

- El inquilino goza del derecho del tanto obligatorio en caso de que -- el propietario desee vender la finca arrendada, sin necesidad de antigüedad -- en el arrendamiento.

- En todo contrato de arrendamiento para habitación será obligatorio - que el documento contenga íntegras las disposiciones del Capítulo IV. " (91)

Una vez aprobado el proyecto citado en la Cámara de Diputados, posteriormente fue aprobado también en la Cámara de Senadores en la mencionada fecha 28 de Diciembre de 1984.

El texto articulado definitivo de las reformas y adiciones del Código Civil en materia de arrendamiento habitacional, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación del día 7 de Febrero de 1985, al siguiente tenor:

" CAPITULO IV

DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS

URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION.

- Art. 2448.- Las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.
- Art. 2448 A.- No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia.
- Art. 2448 B.- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.
- Art. 2448 C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

Art. 2448 D.- Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta solo podrá ser incrementada anualmente; en su caso el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo en el año calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue. (reformado posteriormente, se omitió la palabra " calendario ", por considerar que era confuso).

Art. 2448 E.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos.

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato.

Art. 2448 F.- Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I.- Nombres del arrendador y arrendatario.

II.- La ubicación del inmueble.

III.- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.

IV.- El monto de la renta.

V.- La garantía, en su caso.

VI.- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

VII.- El término del contrato.

VIII.- Las obligaciones que arrendador o arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley.

Art. 2448 G.- El arrendador deberá 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 tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia de contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento -- del Distrito Federal.

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

Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, él o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad -- del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

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

- Art. 2448 I.- Para los efectos de este capítulo el arrendatario, si está al corriente en el pago de las rentas tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble.

Asímismo, tendrá el derecho del tanto en caso -- de que el propietario quiera vender la finca -- arrendada.

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

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

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

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquier de los términos de la oferta inicial, -- estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de ---

quince días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador solo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

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

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

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

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

Art. 2448 K.- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.

Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

Art. 2448 L.- En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de éste capítulo. " (91 bis).

De la transcripción de los artículos anteriores, notamos el alto contenido social, tutelar y proteccionista al sector inquilinario, sobretudo en cuanto al control de rentas y a la duración de los contratos, situaciones que comentaremos en el siguiente capítulo.

(91 bis) Diario Oficial de la Federación, Órgano del Gobierno Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, de 7 de Febrero de 1985: " Decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, Tomo CCCLXXXVIII, No. 26, México, 1985, pp. 4 y 5.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

Salta desde luego a la vista, el sacrificio y limitación de varios, de rechos de los propietarios, pero sin embargo, surge la interrogante de saber si estas disposiciones realmente beneficiaron y benefician actualmente a los inquilinos.

CAPITULO III

LA PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Partamos de la base que una prórroga constituye un nuevo plazo con el que se amplía otro fijado anteriormente.

Y de que la acción de prorrogar, es el continuar, dilatar, aplazar o - prolongar una cosa por tiempo determinado.

Esto aplicado al contrato de arrendamiento relativo a casa habitación, significa el proseguir con la relación arrendaticia y desde luego el que se sigan produciendo todos los efectos del contrato de igual manera o con algunas modalidades.

Lo anterior, supone ciertas características y requisitos para que en - la práctica pueda darse, según sea el caso.

Por esta razón, vamos a analizar detenidamente en este capítulo, desde la situación que prevalecía antes de las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación de 7 de Febrero de 1985, mismas reformas que comentamos en el capítulo anterior, hasta la exposición de los motivos que tuvo el legislador para emitir tal reforma; la situación que prevalece actualmente y el aspecto constitucional de la prórroga.

3.1.- SITUACION QUE PREVALECIA ANTES
DE LAS REFORMAS DE 1985.

Las disposiciones en materia de prórroga anteriores a las reformas de 1985, estaban contenidas en el artículo 2485 del código civil, mismas disposiciones que actualmente están vigentes para arrendamientos distintos a los de casa habitación que están ahora regidos por lo dispuesto en el capítulo especial dedicado al arrendamiento de fincas urbanas.

Dijimos ya que el vencimiento del plazo es la causa normal y natural de terminación del arrendamiento.

También dijimos que el vencimiento del plazo de duración del contrato, no pone fin al arrendamiento cuando éste se prorroga, y que tal prórroga podía ser convencional o legal.

No existe problema cuando las partes se ponen de acuerdo y convienen en prorrogar o prolongar la duración del arrendamiento; el problema surge cuando por virtud de la ley, se obliga o se impone al arrendador el soportar un lapso de tiempo adicional al inicialmente pactado, aún en contra de su voluntad.

El primer exponente en nuestro derecho civil mexicano, de prórroga legal forzosa, lo constituye la prevista por el artículo 2485, que creemos conveniente repetir aquí:

" Artículo 2485.- Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a -- que se le prorrogue hasta por un año ese contra-

to. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez - por ciento la renta anterior, siempre que demuestré que los alquileres en la zona de que se trate, han sufrido una alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios - que quieran habitar la casa o cultivar la finca - cuyo arrendamiento ha vencido. " (92).

Aunque el código disponía de manera clara el derecho que el inquilino - tenía, era difícil que en la práctica se diera la prórroga dispuesta, pues esto suponía la concurrencia de una serie de requisitos y circunstancias particulares que trataremos en seguida de analizar:

1.- La prórroga es un derecho concedido al inquilino y debe ser éste -- quien expresamente lo solicite al arrendador.

2.- Aunque la redacción del artículo de manera confusa dispone al principio " vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino ..." haciendo suponer que hay que esperar a que el contrato en cuestión llegue a su vencimiento para pedir la prórroga, debe pedirse o demandarse ésta antes de -- que se produzca tal vencimiento, pues de acuerdo con Jurisprudencia firme de -- la Tercera Sala de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación (Tesis Jurisprudencial No. 88), no puede prorrogarse lo que ya no existe.

3.- Además de tenerla que solicitar el inquilino, pues no opera de pleno derecho según vimos, éste deberá encontrarse al corriente en el pago de sus -- rentas, siendo un requisito de procedibilidad indispensable.

(92) Código Civil para el Distrito Federal, Edición Conmemorativa. Ob. - Cit. p. 301.

4.- Era también necesario para conseguir esta prórroga que el arrendador no manifestara su deseo de habitar la finca, pues con solo hacerlo así, de acuerdo con el artículo en análisis, quedaba exceptuado de la obligación citada.

5.- Pero sobre todo, para que operara la prórroga, era necesario que el inquilino no hubiere renunciado a tal derecho.

Esta situación de la renuncia del arrendatario al derecho de prórroga, era muy común en tratándose de arrendamientos de locales cuyos destinos sean diferentes al de casa habitación.

La situación legal de esta renuncia era la siguiente:

a).- El derecho a la prórroga, constituía un derecho privado que podía válidamente renunciarse anticipadamente por los inquilinos de casa habitación, en los términos de los artículos 6o. y 7o. del código civil, que a continuación -- transcribiremos:

" Artículo 6o.- La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla. Solo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de tercero. "

" Artículo 7o.- La renuncia autorizada en el artículo anterior, no produce efecto alguno si no se hace en términos claros y precisos, de tal suerte que no quede duda del derecho que se renuncia. " (93).

b).- Los arrendadores, atendiendo desde luego a esta posibilidad, insertaban en los contratos escritos tal renuncia y algunas otras que consideraban conve

nientes, y condicionaban la celebración y firma del contrato de arrendamiento, a llevarlo a cabo en los documentos que previa y unilateralmente habían redactado.

c).- Por lo general, los inquilinos siempre aceptaban firmar los contratos que se les imponían, pues ante la dificultad para encontrar vivienda, preferían hacerlo.

d).- Esta situación proliferó tanto, que llegaron a expenderse en cualquier papelería, "machotes" de contratos de arrendamiento conteniendo todas las renunciaciones convenientes para los arrendadores que eran los que por regla general adquirían estos documentos.

e).- En la actualidad, según veremos más adelante, ya no es posible renunciar a tales derechos, y los contratos que se redactan unilateralmente, llamados de adhesión por la Procuraduría Federal del Consumidor, deben ser antes de ser usados, revisados y aprobados por la misma, e inscritos en el Registro Público de Contratos de Adhesión de dicha Procuraduría, que dicho sea de paso, se ha convertido en el órgano estatal protector de los derechos de los inquilinos de casa habitación, en el Distrito Federal.

Como puede verse, aunque el código civil en la materia, era de tendencia socialista, no consideró hasta 1985, hacer irrenunciable en lo general, -- sus disposiciones.

A este respecto, Sánchez Meda apunta lo siguiente:

" Este derecho de prórroga de un año, puede renunciarse anticipadamente

por el arrendatario ya que la irrenunciabilidad general de todas las normas favorables al inquilino que se propuso en el artículo 2426 del proyecto del código civil de 1928, no se aceptó en el texto definitivo de tal ordenamiento ante -- las observaciones de Borja Soriano (El Foro, IX, 2, pag. 204), y , además, -- cuando el legislador quiso hacer irrenunciables algunas normas concretas de -- protección al inquilino, expresamente lo hizo constar (2433 y 2451), cosa -- que no ocurrió con la disposición relativa a la prórroga legal de un año ---- (2485). (S. J. de la F., 6a. época, 4a. parte, Vol. XXI, pag. 61; Vol. ---- XLVIII, pag. 94; y Vol. LXII, pag. 83). " (94).

6.- El espíritu de esta prórroga de un año, era el conceder al arrendatario este plazo para preparar su cambio, razón por la cual únicamente podía -- operar en contratos de plazo fijo y determinado, y no así en contratos voluntarios o de plazo indeterminado, según Jurisprudencia de nuestro Máximo Tribunal, visible en la Tesis Jurisprudencial No. 89, de la 3a. Sala hasta 1975.

Creemos oportuno mencionar en este apartado y señalar lo que por regla -- general, en la práctica sucedía al llegar el momento de la terminación del contrato, desde nuestro personal punto de vista.

1o.- Al verificarse la terminación del contrato por vencimiento del termino en el caso de contratos de plazo fijo, o al producirse el preaviso de terminación de contrato en el caso de contratos voluntarios, el inquilino perdía -- ese carácter y se convertía en un simple detentador de la cosa arrendada, sin -- título alguno, por lo que la posesión se tornaba viciosa.

(94) Sánchez Meda1, Ramón. Ob. Cit. pp. 225 y 226.

2o.- Como nadie puede hacerse justicia por su propia mano, era necesario ejercitar ante los tribunales competentes la acción de terminación de contrato y solicitar la desocupación y entrega, de grado o por la fuerza.

3o.- La tramitación del juicio correspondiente, con todos sus vericuetos legales e ilegales, y por todas sus instancias, en el más favorable de los casos, duraba por lo menos dos o tres años, salvo que se tratara de un juicio completamente abandonado por la contraparte inquilinaria.

4o.- Esta situación desalentadora, fue la que orilló a los arrendadores a buscar redacciones más favorables de sus contratos, con renuncias a los derechos de los arrendatarios, pues si con tales renuncias éstos lograban seguir ocupando la localidad extracontractualmente, por tres años o más, ¿ como sería la situación si se les hubiere permitido tener a su disposición todos sus derechos ?.

Por todo lo anterior, se deduce con claridad que el espíritu de la prórroga ideada para que los arrendatarios pudieran preparar con comodidad su canbio, perdió toda su fuerza al concurrir los diferentes eventos de carácter -- práctico que hemos venido mencionando.

Por otra parte, otra situación que prevalecía en 1985, y que actualmente prevalece, pero que preferimos tratar aquí por haber sido evaluado por el legislador al reformar adcionar y derogar diversas disposiciones en materia de arrendamiento, es el Decreto del 24 de Diciembre de 1948, que prorrogó por ministerio de Ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, los contratos de arrendamiento de locales con destino entre otros, a la habitación del inquil

lino y los familiares que con él vivan, y cuando la renta mensual fuere inferior a trescientos pesos,

Evidentemente, este decreto fue emitido en una época de emergencia económica y social del país y con el propósito de reglamentar transitoriamente -- las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, buscando controlar los precios de las rentas y la duración de los contratos.

Este decreto, constituyó el colofón de una serie de seis, dictados en situaciones críticas que incluso requirieron la intervención del Presidente de la República en ejercicio de facultades extraordinarias al ser emitidos, lo -- cual se desprende del comentario al respecto de Ramón Sánchez Meda: " Fueron seis en total los decretos expedidos, tres por el Presidente de la República -- en ejercicio de facultades extraordinarias, y otros tres decretos posteriores expedidos ya por el Congreso de la Unión, una vez terminada la guerra. " (95).

En la exposición de motivos del último decreto de 24 de Diciembre de -- 1948, publicada en el Diario Oficial del día 30 siguiente, y con vigencia a -- partir del día 1o. de Enero de 1949, se prometió a la brevedad posible la expedición de una ley " que regule de modo definitivo los arrendamientos urbanos ", siendo el caso que, a pesar de haberse dictado ya el dispositivo especial en -- materia de arrendamiento habitacional, y a pesar también de haber desaparecido la situación de emergencia que originó tal decreto, después de más de cuarenta años, lo que inicialmente se consideró transitorio, tiene actualmente vigencia.

(95) Idem. p. 226.

El mantener demográficamente esa situación, es francamente vergonzoso para cualquier sistema jurídico.

Lo anterior, se desprende de lo siguiente:

Ya comentamos anteriormente que las reformas en materia de arrendamiento de 1985, tuvieron como antecedente nueve iniciativas de las diferentes fracciones parlamentarias, de entre las que destaca para el efecto, la siguiente:

" 5.- Iniciativa de ley para derogar el decreto del Ejecutivo Federal, de 24 de Diciembre de 1948, por medio del cual se prorroga por ministerio de ley y por tiempo indefinido los contratos de arrendamiento, formulada por el C. Diputado Miguel Angel Camposeco, presentada al Pleno de la Cámara el 23 de Diciembre de 1981. " .

La Comisión Especial sobre Inmuebles en Arrendamiento, a que anteriormente nos referimos, y que estuvo encargada de estudiar las iniciativas propuestas y formular los proyectos de reforma o modificación al derecho común vigente en el Distrito Federal, al analizar y estudiar las características de la vivienda en arrendamiento, expresó:

" Mención especial merece la vivienda en arrendamiento de la zona céntrica (vecindades). En esta categoría se encuentran la mayoría de las viviendas que todavía se mantienen bajo el régimen de renta congelada, que actualmente beneficia, entre el 3 y 5 % de los inquilinos del Distrito Federal, los cuales pagan rentas menores de los trescientos pesos mensuales, por inmuebles que están altamente deteriorados, por ser de antigua construcción y por no tener -

mantenimiento. " (96).

Después, la misma comisión al elaborar sus conclusiones y proponer el - proyecto de decreto necesario para modificar los textos legales en la materia, señaló:

" La Comisión previa deliberación, estimó conveniente someter al conocimiento de la soberanía de la Honorable Cámara de Diputados, el proyecto de decreto necesario para modificar los textos legales mencionados, a fin de ofrecer soluciones factibles para enfrentar y resolver el problema objeto de su estudio. Se advierte que no se formula proyecto de reforma legal en relación con el decreto de 24 de Diciembre de 1948 que, prorrogó por ministerio de ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas los contratos de arrendamiento, pues se consideró que este problema es por ahora menor frente al problema de la falta de vivienda para arrendamiento y también porque se carece de información veraz y suficiente en relación con el número de contratos y viviendas afectas a las disposiciones del mencionado decreto. " (97).

Dicha comisión, en la exposición de sus argumentos de conclusión, continuó señalando lo siguiente:

" En relación con el decreto de 30 de Noviembre de 1948 (SIC) que -- prorrogó los contratos de arrendamiento, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, la comisión estudió todas las alternativas que le fueron planteadas tanto por las autoridades competentes en la materia como por los organismos con--

(96) Cámara de Senadores del Congreso de la Unión, LII Legislatura, -- " Inmuebles en arrendamiento ". Ob. Cit. p. 49.

(97) Idem. p. 71.

sultados, entre los cuales destacan los integrados por inquilinos, colonos y propietarios de inmuebles, en este orden de ideas se analizó la conveniencia de abrogar el decreto; se analizó la posibilidad de derogar solamente las prohibiciones relativas a locales comerciales e industriales, e igualmente se analizó la posibilidad de descongelar las rentas por sectores urbanos o bien de descongelarlas progresivamente atendiendo a que las viviendas hubieren sido objeto de mejoras o no. Sin embargo, ante la evidente escasez de oferta de vivienda para arrendamiento, particularmente en los niveles medio y de interés social, que harían difícil sustituir las viviendas con renta congelada, se estimó pertinente, por ahora, dejar vigente el decreto mencionado y sugerir a las autoridades del Distrito Federal, la inmediata realización de un censo de vivienda en arrendamiento con renta congelada, con objeto de conocer la magnitud real de esta parte del problema. Por lo que se refiere al número de inmuebles afectados, como el número de ocupantes de los mismos. Una vez que se obtenga esta información, las autoridades del Distrito Federal, deberán implantar un órgano que se dedique a gestionar los convenios necesarios entre arrendador y arrendatarios a efecto de conseguir la rehabilitación de los inmuebles y la descongelación gradual de las rentas de los mismos. " (98).

De lo anterior, se advierte que se llega a la conclusión de mantener la vigencia del decreto de 1948, con justificaciones que no tienen base real, y que de querer dejar sin vigencia al mismo, habría decenas de razones justificadas para apoyar tal medida.

Se limita la comisión a sugerir a las autoridades del Distrito Federal, la inmediata realización de un censo y la forma de implantar tanto un órgano -

(98) Idem. pp. 78 y 79.

dedicado a las gestiones relativas, como si las autoridades del Distrito Federal desconocieran el número de viviendas afectas, él o los órganos que en su caso se pudieran implantar para los efectos necesarios, y la multiplicidad de alternativas que podrían presentarse u ofrecerse para el caso de abrogación -- del decreto que se comenta. Sin embargo, hoy a casi siete años del dictámen, -- continúa vigente la postura adoptada en aquél entonces en que se afirmó: ----
 " ... se estimó pertinente, por ahora, dejar vigente el decreto mencionado y -- sugerir ... " .

No cabe duda, de que el tiempo es el mejor juez, y si ya pasaron casi -- siete años de aquella época que comentamos en el párrafo anterior, y cuarenta -- y tres años de vigencia del decreto de 1948, se concluye que solamente por --- cuestiones políticas o demagógicas, se mantiene con vigencia el mismo.

A este respecto, Sánchez Meda nos dice: " La vigencia de éste último -- decreto de 1948, resulta a la fecha notoriamente injusta e inconveniente. In-- justa, porque implica un tratamiento desigual a personas que se encuentran en -- situaciones similares ... Más injusto todavía resulta el decreto en cuestión -- si se considera la desigualdad en el trato a arrendadores y arrendatarios de - locales destinados a comercio o a industria que contrataron antes de 1948, con respecto a los arrendadores y arrendatarios de locales destinados también a -- comercio o a industria que contrataron después de ese año de 1948, pues los an -- teriores a ese año reciben un beneficio (los arrendatarios) o perjuicio --- (los arrendadores) que no reciben los que contrataron después del mencionado año ...

... Es asimismo inconveniente y antisocial el decreto de referencia, -- pues los edificios y las vecindades con rentas congeladas han sido prácticamen

te abandonados en cuanto a reparaciones y a mejoras por parte de sus propietarios y han degenerado sus localidades en habitaciones infrahumanas en un gran número de casos.

... Solo por razones políticas o demagógicas se mantiene hoy todavía en vigor este anacrónico decreto de 1948, mismo que en su exposición de motivos - anunció que su vigencia sería provisional o transitoria en tanto se expedía -- una ley definitiva que regulara las relaciones entre arrendadores y arrendatarios de fincas urbanas ... " (99).

De tal suerte, podemos afirmar que el derecho en materia de arrendamiento, no ha tenido el progreso y evolución necesarios, pues no ha cumplido con sus fines.

3.2.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA REFORMA.

Desde nuestro personal punto de vista, la exposición de motivos es el - razonamiento lógico jurídico que explica y justifica fundadamente el cambio o la reforma de una ley, por parte del órgano encargado del estudio y solución - particular de un asunto.

Rafael de Pina, más sencillamente, nos explica lo que por exposición de motivos debemos entender:

(99) Sánchez Medel, Ramón. Ob. Cit. p. 229

" Es el texto colocado frente a una ley en el que se explica su contenido y se exponen las razones y fundamentos de la misma. " (100).

De tal suerte, la Comisión Especial Sobre Inmuebles en Arrendamiento, - de la Cámara de Diputados, inició un proceso que le llevaría a una conclusión - en la que expondría los motivos de la reforma.

Por esta razón, la comisión estudió y analizó:

a).- La legislación en materia de arrendamiento de las diferentes entidades de la República.

b).- La legislación extranjera más sobresaliente en la materia.

c).- Que el problema arrendaticio a nivel nacional es consecuencia de - diversas causas, por lo que no pueden sugerirse medidas homogéneas.

d).- Que por lo tanto, se decidió limitar el estudio a la Ciudad de México y su zona conurbada.

e).- Las principales políticas instrumentadas por el Estado en materia de vivienda.

f).- Las tendencias actuales de inversión.

g).- Las características de la vivienda en arrendamiento generadora del grave problema que afecta el 47 % de la población.

h).- La estructura y distribución de las viviendas.

(100) De Pina Vara, Rafael: " Diccionario de Derecho ", 2a. Edición, -- México, Editorial Porrúa, S.A., 1970, p. 172.

i).- La clasificación del arrendamiento en periférico, central, de renta congelada e ilegal.

j).- La clasificación del arrendamiento como bajo, medio y de lujo.

k).- La renta promedio.

l).- Las ideas de los diferentes grupos parlamentarios.

m).- Las sugerencias de diversas organizaciones que tienen ingerencia con el problema del arrendamiento habitacional.

n).- La información del sector gubernamental.

Finalmente, concluye y propone los proyectos de reforma a los diversos cuerpos legales, mencionando cual es el objeto y justificación de tales proyectos.

Una vez votados y aprobados dichos proyectos, fueron remitidos a la legisladora Cámara de Senadores, la minuta con proyecto de decreto de reforma y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento.

La exposición de motivos de las Comisiones unidas Primera de Justicia, Primera del Departamento del Distrito Federal y Primera Sección de Estudios Legislativos, contienen en esencia la de la Cámara de Diputados, agregando sus propios puntos de vista, mismos que enseguida transcribiremos:

"... La referida Comisión (se refiere a la Comisión Especial de Inmuebles en Arrendamiento) recogió las ideas más importantes que los diferentes grupos parlamentarios expresaron en las nueve iniciativas que se consolidaron

en el dictámen y minuta de la legisladora y acordó proponer diversos proyectos de modificación al derecho común vigente en el Distrito Federal, con objeto de tutelar y proteger los derechos de los arrendatarios y al mismo tiempo armonizar los derechos de éstos con los arrendadores, con el fin primordial de propiciar mayor equidad en la relación jurídica que se establece a causa del contrato de arrendamiento de fincas para habitación, sin soslayar la necesidad de estimular la inversión de los tres sectores de la economía, pública social y privado, para resolver el requerimiento de dotar a los mexicanos de una vivienda digna y decorosa. " (101)

Por otra parte, se menciona lo siguiente:

" Aún después de integrada la propuesta conjunta y que se produjeron -- los debates iniciales en la legisladora, tuvo oportunidad de afinar algunos conceptos y precisar objetivos prioritarios.

El denominador común en las comisiones integradas por ambas cámaras, -- fue el de propiciar mayor beneficio para las clases económicas mayoritarias -- que adquieren naturalmente el papel de arrendatarias, sin perder de vista el factor económico que fomenta la inversión en esta área y que no solo vendrá a resolver el problema de vivienda popular sino también a desarrollar un campo de la industria que inside de manera tan significativa en la evolución de la economía en general, como es el de la construcción.

Un equilibrio tal fue el reto categórico al que nos enfrentamos todos los que-

(101) Cámara de Senadores del Congreso de la Unión, LII Legislatura, -- " Inmuebles en Arrendamiento ". Ob. Cit. p. 169.

Intervenimos en el proceso de conformación de las propuestas finales de reformas y adiciones en materia de inmuebles en arrendamiento. Estamos convencidos de que, en las condiciones actuales de nuestra economía y los requerimientos - cada día más apremiantes de vivienda barata y oportuna para los grandes sectores de la población, las propuestas en análisis constituyen un avance importante para la resolución de estos delicados problemas.

Además de las conferencias casi permanentes entre diputados y - senadores, deben destacarse las consultas que se hicieron a los sectores públicos, sociales y privados, involucrados en la problemática relativa a las iniciativas que fueron posteriormente consolidadas. Para ello, es importante decirlo, se celebraron interesantes reuniones de trabajo con los siguientes organismos:

- Confederación Nacional de Inquilinos y Colonos.
- Colegio de Sociólogos de México.
- Coordinadora Nacional del Movimiento Urbano Popular.
- Colegio de Ingenieros Civiles de México.
- Cámara de propietarios de Inmuebles del D.F., A.C.
- Unión de vecinos de la Colonia Guerrero.
- Junta de vecinos de la Colonia Buenavista.
- Colegio de Contadores Públicos.
- Cámara Nacional de la Industria de la Construcción.
- Asociación Mexicana de Estudios para la Defensa del Consumidor, A.C.
- Barra Mexicana Colegio de Abogados.
- Federación de Colonos e Inquilinos del D.F.
- Frente de Inquilinos de México.

- Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M.
- Colegio Nacional de Sociólogos.
- Congreso del Trabajo.
- Universidad Autónoma Metropolitana.
- Colegio Nacional de Economistas.
- Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, Ciudad de México, A.C.
- Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México.
- Universidad del Valle de México.
- Industriales de la Vivienda, A.C.
- Unión de Instituciones de Asistencia Privada, A.C.
- Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
- Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- Departamento del Distrito Federal.
- I.N.F.O.N.A.V.I.T.
- F.O.V.I.S.S.S.T.E.
- F O N H A P O.
- F O V I.

Por todo lo anterior, las comisiones que suscriben han llegado a la convicción de que atendiendo a los resultados de la consulta popular que como requi sito fundamental de ejercicio de gobierno ha proclamado el presente régimen del Pre sidente de la República, en la iniciativa formulada por diversos grupos de la Cáma ra de Diputados y consolidada en la minuta proyecto de decreto que fue turnada a es tas comisiones, se captan, analizan, proponen y resuelven los problemas más apre miantes de la vivienda popular que plantea la comunidad que ha establecido como asiento esta ciudad capital.

Además, la propuesta formulada a diversas disposiciones legales en materia de inmuebles en arrendamiento, se apega estrictamente a los principios consagrados en la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, y coincide de fundamental y prácticamente con los postulados y estrategias plasmados en el Plan Nacional de Desarrollo que esta Cámara de Senadores adoptó como suya a propuesta del Ejecutivo de la Unión ... " (102).

Alicia Elena Pérez Duarte, estando reciente la publicación de las reformas en materia de arrendamiento, opinó sobre la exposición de motivos lo siguiente:

" Se consideró necesario imponer una duración especial al contrato de arrendamiento, a fin de garantizar la estabilidad de la familia en la casa habitación y, al mismo tiempo evitar que el arrendador sufriera graves perjuicios económicos por mantener congelada la finca a causa de un arrendamiento demasiado prolongado. Así pues, se establece que el contrato tendrá una duración mínima de un año, prorrogable a voluntad del arrendatario por otros dos años más, haciendo con ello un total de tres años de los cuales éste podrá disfrutar del inmueble siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

Se protege, o por lo menos se intenta hacerlo, la economía del arrendatario al introducirse dos medidas de control de la renta no contempladas hasta ahora; se obliga a las partes a estipular la renta en moneda nacional y se indexa el incremento de la misma en función de los aumentos del salá-

rio mínimo general en la zona, de tal manera que aquélla solo podrá ser incrementada anualmente y hasta por un 85 % del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año que el contrato se renueve o se prorrogue. " (103).

Por nuestra parte, creemos conveniente expresar nuestras opiniones respecto a la exposición de motivos, conjuntamente con la situación que -- prevalece en relación con la prórroga después de las reformas y con el aspecto constitucional de la misma, todo lo cual será materia de los dos apartados siguientes.

3.3.- ASPECTO CONSTITUCIONAL DE LA PRORROGA.

La prórroga del contrato de arrendamiento para casa habitación, según hemos visto, constituye un derecho para los inquilinos, que se caracteriza por ser irrenunciable, de orden público e interés social, cuyo ejercicio -- significa una grave limitación al derecho de propiedad y al principio de autonomía de la voluntad de los arrendadores.

Esto nos conduce inevitablemente, a analizar si tales limitaciones se encuentran estrictamente apegadas a los principios de legalidad existentes en nuestro sistema jurídico, mismo que está fundamentalmente basado en la-

(103) Pérez Duarte y Noroña, Alicia Elena. " Las nuevas relaciones arrendador arrendatario "; dentro de: Revista Mexicana de Justicia ", México, Procuraduría General de la República; Procuraduría General de Justicia del D.F., e Instituto Nacional de Ciencias Penales, No. 3, Vol. 3, Julio-Septiembre de 1985, p. 126.

Constitución Federal.

Tendremos, por tanto, necesidad de tener presentes los conceptos que giran en torno a estos asuntos, para llegar a una conclusión válida.

Se ha considerado el derecho a la habitación como un derecho social, y en nuestro sistema se ha encontrado que básicamente se tiene acceso a la misma, a través de la adquisición en propiedad por compraventa, o bien, -- cuando se carece de los medios necesarios, a través del arrendamiento, que es el medio más común de aprovechamiento de la riqueza ajena, mediante el pago de un precio, de donde se deriva el carácter eminentemente económico del contrato.

Acerca de esta connotación social del derecho a la vivienda, -- González Díaz Lombardo, nos dice: " Uno de los derechos sociales sin cuya resolución difícilmente podría hablarse de una auténtica justicia social y lograrse el bienestar de los hombres es, sin duda alguna, el derecho a la habitación, cuya vigencia dá derecho a exigir condiciones favorables para vivir decorosamente. " (104).

Este derecho a la habitación, constituye una garantía contenida en la Constitución, concretamente, en el penúltimo párrafo del artículo 40. de la misma, el cual es del siguiente tenor:

" Artículo 40.- ...

Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar-

(104) González Díaz Lombardo, Francisco: " El Derecho Social y la Seguridad Social Integral ", México, Textos Universitarios, U.N.A.M. 1978, p. 332.

tal objetivo ... " (105).

Con base en estas disposiciones, la habitación que se obtiene a través del arrendamiento, tiene como dijimos, las características de ser de orden público e interés social y por tanto irrenunciables.

Esto se desprende con claridad del siguiente artículo del código civil:

" Artículo 2448.- Las disposiciones de este capítulo (se refiere al capítulo denominado Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación) son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta. " (106).

A este respecto, consideramos conveniente, tener presente la no ción de orden público.

Ignacio Galindo Gárfias, al respecto nos dice: " El orden público, es la expresión del interés social y aunque desde este punto de vista, el grupo social está interesado en que todas las normas jurídicas se cumplan, -- existen preceptos legales que no pertenecen al derecho público sino que forman parte del derecho privado, pero que tienden a garantizar los principios que se consideran básicos, esenciales para la organización del grupo social.

En efecto, las leyes de orden público, tienen una fuerza imperativa absoluta, son irrenunciables por voluntad de los particulares y los sujetos destinatarios de una norma contenida en la ley, no gozan de la libertad --

(105) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Editores Juan Luis González Carrancá y Adriana Canales Pérez, 1991, p. 3.

(106) Código Civil para el Distrito Federal, 57a. Edición, México, Editorial Porrúa, S.A., 1989, p. 423.

que les permita, en la celebración de un acto jurídico, prescindir de la aplicación de un cierto precepto legal cuando éste es de orden público. Los preceptos de orden público se imponen inexorablemente a los destinatarios de la norma por encima de la voluntad de éstos, prohibiendo o bien ordenando, sin posibilidad de eludir esa orden, la celebración de un acto o la forma en que éste ha de ser realizado y ejecutado.

En la aplicación a casos concretos de las leyes de interés privado, tiene particular importancia la voluntad de los particulares. En ellas gozan de libertad, de autonomía, para ajustar los actos y negocios jurídicos que celebren, a una determinada disposición legal o a la norma contenida en otro concepto de ley, aplicables ambos, a la elección del particular, al negocio o al acto que estos celebren. " (107).

Por lo que toca al objetivo del orden público, a la clasificación de las leyes con esta característica, en relación a nuestro trabajo, y al concepto de irrenunciabilidad de las mismas, el citado autor, expresa:

" ... El ordenamiento jurídico, es un sistema regulador y en cierto sentido conservador, tiende a conservar una determinada organización social, cualquiera que ella sea; pretende mantener las bases morales, económicas, políticas, etc.; en que descansa el grupo social, para hacer posible el equilibrio de las relaciones interhumanas ...

... Son leyes de orden público, todas las leyes de derecho público,

(107) Galindo Gárfias, Ignacio. Ob. Cit. p. 131.

Las leyes de derecho privado que presentan los caracteres del orden público son las siguientes:

- a).- ...
- b).- *Las que organizan la propiedad, especialmente la propiedad inmueble ...*
- d).- *Las que tienden a la protección de un contratante frente al otro.*

El concepto de lo ilícito, se relaciona estrechamente con las leyes de orden público. En el artículo 1830 del Código Civil del Distrito Federal establece que ' es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres ' y el artículo 80. del mismo código establece que ' los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público, serán nulos excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario ' ...

... En seguida este mismo artículo claramente dispone que: " so lo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de tercero. " (108).

De esta manera, tenemos que el derecho de los arrendatarios a prorrogar el contrato de arrendamiento de casa habitación, es un derecho eminentemente social, de orden público y por tanto irrenunciable, mismo que está dispuesto en el código civil, en los siguientes términos:

(108) Idem. pp. 132 y 133.

" Artículo 2448 C.- La duración mínima de todo - contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso - para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por -- dos años más siempre y cuando se encuentre al co -- rriente en el pago de las rentas. " (109).

Esta prórroga como dijimos, constituye una grave agresión al de recho de propiedad de los arrendadores, y al principio de autonomía de la vo-- luntad.

Respecto de estas limitaciones a la propiedad, nuestra Carta -- Magna dispone en el artículo 27, en lo conducente, lo siguiente:

" La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada ...

... La nación tendrá, en todo tiempo, el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público ... ". (110).

Por su parte, y en estricta observancia de lo anterior, el Códig o Civil para el Distrito Federal, prescribe en relación con la propiedad, lo siguiente:

" Artículo 830.- El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes. "

" Artículo 831.- La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización".

(109) Código Civil para el Distrito Federal. Ob. Cit. p. 424.

(110) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Ob.

" Artículo 832.- Se declara de utilidad pública la adquisición que haga el gobierno de terrenos apropiados, a fin de venderlos para la constitución del patrimonio de la familia o para que se construyan casas habitaciones que se alquilen a las familias pobres, mediante el pago de una renta módica. " (111).

Respecto a la constitución del derecho de propiedad, y a las limitaciones que el derecho social le imponga, Antonio de Ibarrola afirma:

" Siendo la propiedad uno de los conceptos angulares, principales del derecho, por no decir la piedra angular del derecho civil, no es extraño que haya sido el blanco de ataques de numerosas teorías, especialmente en los tiempos actuales en que se discute con vehemencia si esta institución debe subsistir o si por el contrario debe desaparecer. Otros se colocan en un término medio. Después de ocuparnos de sus teorías, expondremos la aceptada por nosotros que es la afirmación del derecho de propiedad, transcribiendo las normas que actualmente en todo país debe acatar el legislador en un punto tan delicado como éste. Incurre en error el individualismo y peor todavía el socialismo, el primero porque si se acuerda que el hombre es individuo como persona humana, olvida que al mismo tiempo es social, y el segundo, porque si se acuerda de que el hombre es social, olvida que antes es individuo, ya que primero es el ser que el modo de ser, y así ambos sistemas llevan lastimosamente a estructurar sendas doctrinas acerca del derecho de propiedad. " (112).

La anterior nos revela que el autor compara las tendencias capitalistas y socialistas no solo de nuestro país, sino de otros con esas características, y que de acuerdo con la estructura capitalista y el desarrollo econó

(111) Código Civil para el Distrito Federal. Ob. Cit. p. 193.

(112) De Ibarrola, Antonio: " Cosas y Sucesiones ", 5a. Edición, Editorial Porrúa, S.A., 1981, pp. 195 y 196.

mico alcanzado, se requiere que el derecho de propiedad sea jerarquizado y elevado y respetado al máximo. mientras que a la inversa, en los países socialistas, el objetivo es minimizar o desaparecer dicha propiedad privada.

Creemos que en nuestro país, mientras no se logre el desarrollo y crecimiento económico, se respetará el derecho de propiedad, pero siempre -- con las limitaciones que dicte el interés público de las mayorías, que en este caso estarán constituidas por los económicamente débiles.

Es decir, esa necesidad de tutela por parte del Estado, tenderá a desaparecer cuando los económicamente débiles dejen de serlo.

Entonces, la propiedad se encuentra válidamente limitada y mientras dure la limitación no se podrá disponer de aquélla.

Con respecto a la propiedad y a sus limitaciones, Roberto Atwood nos define: el derecho de propiedad es " El derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas por las leyes; lo que es lo mismo, el dominio " (113).

Por lo anterior, se deduce con claridad que el arrendamiento habitacional ha dejado de tener una connotación estrictamente privada, para pasar a formar parte del derecho social, con todos sus elementos característicos.

A este respecto, Alberto Trueba Urbina, nos expone:

" En su concepción positiva, el derecho social es el conjunto de normas tutelares de la sociedad y de sus grupos débiles, establecidas en --

(113) Atwood, Roberto: " Diccionario Jurídico ", México, Editor y distribuidor Librería Bazán, 1982, p. 198.

las constituciones modernas y en sus leyes orgánicas. Es, en suma, el complejo de derechos en la educación y a la cultura, al trabajo, a la tierra, a la asistencia, a la seguridad social, etc., que no encajan ni en el derecho público ni en el privado ...

... El derecho social se compone de normas económicas, de trabajo, agrarias, cooperativas, familiares, inquilinarias, educativas y culturales, asistenciales, de seguridad social, inclusive los derechos de los clientes de las grandes compañías, del peatón y en general de los débiles ...

... El derecho social ... es una necesidad y una realidad jurídica que tiene como meta colocar en un mismo plano de igualdad a los débiles - frente a los poderosos: al obrero frente al patrón, al campesino frente al latifundista, al hijo frente al padre que lo abandona, a la mujer frente al marido, al súbdito frente al Estado, etc. " (114).

Es menester recordar que legalmente, este derecho social, su fomento o desaparición, la evolución del derecho en general, y hasta la forma de gobierno, dependen del poder político y soberano del pueblo, el cual democráticamente decidirá por mayoría, los lineamientos que juzgue convenientes para su desarrollo y vida en común, atendiendo para ésto a lo dispuesto por los artículos 39, 40 y 41 de la Constitución Federal.

Ahora bien, la necesidad de habitación es prioritaria y hay que satisfacerla.

(114) Trueba Urbina, Alberto: " La Constitución Reformada ", 3a. Edición, México, Librería Herrero Editorial, 1962, pp 59 a 62.

Como ya estudiamos, es una garantía constitucional, y respecto a su importancia, Santiago Barajas Montes de Oca, nos dice: "El derecho de la familia mexicana al disfrute de una vivienda digna y decorosa, garantía protegida a su vez, como la salud, mediante leyes especiales destinadas a cubrir esta fin. Recordemos en este párrafo las sabias palabras del Doctor Mario de la Cueva para quien, desde el Imperio romano, la necesidad de habitación ha constituido una de las más angustiosas necesidades humanas, a grado tal, que en un poema titulado ' los trabajos y los días ', Hesíodo consignaba que para el hombre lo más importante era la casa, la mujer y el buen labrador. Agregó el maestro que dejaba a los expertos averiguar si el poeta había colocado en forma intencionada, en primer término la casa, pues la realidad social ha sido que los hombres iniciaron en ella una vida diferente a la de las cuevas prehistóricas y a la de las chozas y barrancas de nuestro tiempo. " (115).

Siendo de tal importancia y prioridad el resolver esta apremiante necesidad de vivienda, corresponde al Estado y a la población dar satisfacción y solución a la misma.

En este sentido, partamos de la base general de que la mayoría de la población económicamente activa, integra la clase trabajadora, que únicamente dispone de la fuerza y producto de su trabajo para la satisfacción de -- sus necesidades familiares, básicamente, la de habitación.

El sector o grupo capitalista integrado por la minoría, no tiene este problema habitacional, y por lo general, viven del producto de sus in-

(115) Barajas Montes de Oca, Santiago: " Comentarios al artículo 4o. Constitucional; dentro de: " Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, comentada ", México, Universidad Nacional Autónoma de México, - 1985, p. 13.

versiones y empresas, esto es, del producto de su capital.

Comentamos anteriormente, que en nuestro sistema jurídico encontramos que los dos medios más comunes para disfrutar de una vivienda son: ---
1o.- El adquirir en propiedad por compraventa la misma, cuando existen los recursos suficientes; y, 2o.- Tomarla en arrendamiento a cambio de un precio, -- que es la forma más común de utilización de la riqueza ajena.

El grupo capitalista no tendrá problema alguno para tener acceso a cualquiera de las dos opciones, y si opta por la segunda, o sea la de rentar una casa, será por gusto o por comodidad, más no por estricta necesidad.

Para la clase trabajadora, cualquiera de las dos opciones que - elija, supondrá el pago de cantidades que invariable y lógicamente derivarán - de su salario.

Y del deterioro de este salario, y del poder adquisitivo que se tenga, se podrá elegir u optar por cualquiera de las alternativas disponibles.

A este respecto, existen normas y medidas que exigen determinadas características del salario, así como normas protectoras del mismo, las - cuales desde nuestro particular punto de vista, mantienen un alejamiento de - la realidad económica que prevalece.

En relación a estos conceptos del salario y de la satisfacción de necesidades, entre las que se encuentra primordialmente la de habitación, - la Constitución Política disponía (decimos disponía porque estas normas fueron posteriormente reformadas como en seguida veremos):

Artículo 123, Apartado A, fracción VI:

" El salario mínimo que deberá disfrutar el trabajador será el que se considere suficiente, -- atendiendo las condiciones de cada región para satisfacer las necesidades normales de la vida del obrero, su educación y sus placeres honestos, -- considerándolo como jefe de familia " (116).

Artículo 123, Apartado A, fracción XII:

" En toda negociación agrícola, industrial, minera, o cualquiera otra clase de trabajo, los patrones estarán obligados a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, -- por las que podrán cobrar rentas que no excederán del medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas. Igualmente deberán establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad. Si las negociaciones estuvieren situadas dentro de las poblaciones y ocuparan un número de trabajadores mayor de cien, -- tendrán la primera de las obligaciones mencionadas. " (117).

Estas dos fracciones, que como dijimos fueron ya reformadas, -- nos parecían de excelente aplicación, y con un gran contenido de justicia y -- equidad.

En efecto, la primera de las fracciones citadas, disponía no la cantidad, sino la calidad del salario mínimo, así como su cobertura indispensable para satisfacer las necesidades del trabajador y de su familia.

Y la segunda, imponía la obligación a los patrones de dotar a -- sus trabajadores de habitaciones cómodas e higiénicas en arrendamiento, fijando como importe de la renta un porcentaje relativo al valor catastral de las --

(116) González Díaz, Lombardo. Ob. Cit. p. 484.

(117) Idem. p. 341.

fincas.

Esta imposición visionaria, seguramente se hizo tomando en consideración que los patrones se beneficiaban directamente del producto de la mano de obra de los trabajadores, que dicho sea de paso, por el raquitismo de -- los salários, era y es difícil que se encuentre más barata que en este país, -- y así, al proporcionar esa vivienda necesaria, se lograría de alguna manera la defensa del salario del trabajador.

Sin embargo, estas fracciones fueron reformadas, quizá ante la evolución del derecho y de los sistemas, o porque nunca se logró llevar a la -- práctica tales disposiciones.

En la actualidad, las citadas fracciones disponen lo siguiente:

" VI.- Los salarios mínimos que deberán disfrutar los trabajadores serán generales o profesionales. Los primeros regirán en las áreas geográficas que se determinen; los segundos se aplicarán en ramas determinadas de la actividad económica o en profesiones, oficios o trabajos especiales.

Los salarios mínimos generales deberán ser suficientes para satisfacer las necesidades normales de un jefe de familia, en el orden material, social y cultural, y para proveer a la educación obligatoria de los hijos. Los salarios mínimos profesionales se fijarán considerando, además, -- las condiciones de las distintas actividades económicas.

Los salarios mínimos se fijarán por una Comisión Nacional integrada por representantes de los trabajadores, de los patrones y del gobierno, la -- que podrá auxiliarse de las comisiones especiales de carácter consultivo que considere indispensables para el mejor desempeño de sus funciones; ... (118).

" XII.- Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias, a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda, a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que se adquieran, en propiedad, tales habitaciones ... " (119).

Como se puede apreciar, por lo que toca a la fracción VI, relativa a los salarios mínimos, aunque cambie la redacción y se establezcan salarios mínimos generales y profesionales, se intuye que el espíritu de dichos salarios mínimos deba seguir siendo el mismo; esto es, que con su cantidad se cubran las necesidades indispensables del trabajador jefe de familia, incluyendo vivienda, educación, vestido, sustento, y hasta los placeres honestos.

Sin embargo, es notorio y no es necesario ser especialista en economía para concluir que con el más alto salario mínimo profesional vigente, no se sostiene suficiente y razonablemente, ni un miembro de una familia.

Esta es una de las verdaderas razones para llegar a la conclusión de que la escasez de vivienda no existe.

Lo que realmente existe, es la escasez de los recursos necesarios para adquirir en propiedad o en arrendamiento una vivienda, y se pretende dar solución a este agudo problema con el control de las rentas y con la permanencia forzosa de los inquilinos en las localidades arrendadas, lo cual a la corta o a la larga acarreará negativos resultados.

(119) Idem. p. 71.

La pretendida escasez de vivienda, pierde vigencia cuando una persona que normalmente carece de los medios para adquirirla, accidentalmente llega a tener.

Afortunadamente en nuestro país, a pesar de que la población -- crece geométricamente y las satisfactores aritméticamente, existe la posibilidad de incrementar la producción de viviendas. Por esta razón, siempre encontraremos fraccionamientos con oferta de ellas. Lo que faltaría en todo caso, -- es el crecimiento gradual del poder adquisitivo del salario.

Por otra parte, y por lo que toca a la fracción XII reformada, se advierte que se desliga a la clase patronal de la imposición de convertirse en arrendador, a cambio de hacer aportaciones a un fondo nacional de la vivienda (I.N.F.O.N.A.V.I.T.), lo que a todas luces resulta mucho más cómodo para los patrones, ya que cumpliendo con su aportación, la administración y cumplimiento de los objetivos de este organismo, poco les debe importar.

Se advierte también que el objetivo prioritario de la Constitución, es que el trabajador adquiera en propiedad la vivienda que sea la base -- del patrimonio familiar, y no permanentemente esté constituido como inquilino -- sin ninguna esperanza, lo cual es muy loable.

Pero resulta que el porcentaje de trabajadores favorecidos por este organismo es muy inferior al deseable, lo cual hace suponer que no se está cumpliendo con el objetivo de satisfacción del mismo.

Situación muy similar, se encuentra en las fracciones IV, por -- la que a salarios se refiere, y XI, inciso f) del Artículo 123, Apartado B, -- de la Constitución Federal, en el que a pesar de establecerse que se proporcio

narán oportunamente a los trabajadores habitaciones en venta o renta, únicamente se han ofrecido en venta con las limitaciones antes apuntadas, por conducto del F.O.V.I.S.S.T.E, que es en este caso el órgano encargado de proporcionarlas. (120).

Con todo lo anterior, deducimos que los nobles objetivos constitucionales, hasta ahora, no han podido ser cumplidos y satisfechos, y la población mientras no logre obtener habitación a través de los organismos públicos-instituidos para ello, o logre que alguna institución privada o bancaria le otorgue un préstamo suficiente para el mismo efecto, la única opción viable que queda es la del arrendamiento, y con la legislación aplicable al respecto, desde nuestro punto de vista, lejos de aliviar el llamado "problema de escasez de vivienda" o "problema de escasez de vivienda en arrendamiento", tiende a agravarlo, según lo veremos en el inciso siguiente al comentar la situación de la prórroga que prevalece a partir de la reforma de 1985.

3.4.- SITUACION QUE PREVALECE A PARTIR DE LA REFORMA.

En este último apartado, abordaremos la situación legal y funcionamiento de la prórroga dispuesta en la reforma, y la repercusión y aplicación real de la misma.

(120) Cfr. Idem. p. 75 y 76.

También analizaremos desde nuestro particular punto de vista, - algunas de las circunstancias de carácter práctico relacionadas con esta prórroga, para poder llegar válidamente a comprobar y concluir si ésta ha cumplido con los fines para los que fue impuesta.

Es pertinente aclarar en este momento, que los contratos que se encuentran bajo el amparo del anacrónico decreto de prórroga indefinida de algunos contratos de arrendamiento para casa habitación, de 24 de Diciembre de - 1948, por encontrarse vigentes requieren del tratamiento especial ordenado en el mismo decreto, y por lo tanto quedan excluidos de las disposiciones del código civil reformadas en 1985 que ahora nos ocupan.

Hecha la anterior aclaración, pasaremos a analizar la situación legal que prevalece a partir de la reforma.

El Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., se encargó de estudiar y comentar el Código Civil para el Distrito Federal, del -- cual transcribiremos a continuación los artículos que fueron reformados y adicionados por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de 7 de - Febrero de 1985 y los comentarios sobresalientes para nuestro estudio:

" Artículo 2448.- Las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta. "

" Artículo 2448 C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas. "

" Artículo 2448 D.- Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta solo podrá ser incrementada anualmente; en su caso, el aumento no podrá exceder del 85 - por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue. " (121).

El último de los artículos antes transcritos, aunque no se refiere estrictamente a la prórroga, consideramos necesario citarlo pues tratándose de incrementos de rentas, estará siempre vinculado por necesidad a los -- plazos de los contratos.

De esta manera, tenemos que en primer lugar, estas disposiciones son de orden público, interés social y de carácter irrenunciable, por lo que caen en el campo del derecho social.

En este orden de ideas, la mecánica de la prórroga es la siguiente:

1.- Aún siendo disposición de orden público e interés social, - no es automática ni opera de pleno derecho, por lo que el inquilino tiene que solicitarla, o en su caso demandarla.

2.- A diferencia de la prórroga dispuesta en el artículo 2485, - (aún vigente para arrendamientos no habitacionales), ésta es irrenunciable, - por lo que cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

3.- Se otorga a voluntad del inquilino con un máximo de dos --

(121) Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, comentado, Tomo V, México, U.N.A.M. Instituto de Investigaciones Jurídicas, Miguel Angel Porrúa Librero Editor, -- 1988, pp. 126, 128 y 129.

años.

4.- Esta voluntad de hacer uso del derecho de prórroga, debe expresarla a través de la solicitud o demanda correspondiente, cuando el contrato está vigente, pues de acuerdo con Jurisprudencia de la H. Suprema Corte de Justicia, emitida por la Tercera Sala Civil, según vimos en el apartado 3.1 de este capítulo, no puede prorrogarse lo que no existe.

5.- La voluntad en contrario del arrendador, no importa ni sirve para manifestar oposición al arrendamiento, si la prórroga se reclama oportunamente.

6.- En su caso, el arrendador solo podrá incrementar la renta - en un 85 por ciento del incremento que hubiere sufrido el salario mínimo durante el año de vigencia del contrato que se prorroga.

7.- Son requisitos de procedibilidad para la prórroga, la manifestación de voluntad oportuna, y el demostrar el inquilino, encontrarse al corriente en el pago de las rentas.

Son claros los objetivos y las intenciones del legislador al emitir las normas que comentamos.

A este respecto, destaca lo siguiente en los comentarios que en relación a la materia encontramos en el código civil en consulta:

* El capítulo sobre el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, que se inicia con este artículo (se refiere al artículo 2498), fue una respuesta del legislador a la corriente de opinión que sobre -

este problema generó la reforma del a. 4o. constitucional de 1983.

En todos los foros se discutía sobre la incongruencia entre el derecho constitucional que toda familia tiene de gozar de una vivienda digna y decorosa y la regulación civil del arrendamiento.

El legislador no podía desatender por más tiempo estas voces -- que llegaron desde distintos ámbitos y procedió a reformar una serie de normas, entre ellas este capítulo (se refiere al capítulo ' Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación '), para dar un paso adelante en la solución del ancestral problema entre el derecho de propiedad y el derecho a una vivienda digna y decorosa.

Estas reformas traducen la intención del legislador de establecer una relación más justa y sana entre arrendador y arrendatario a través de la conducción de la voluntad contractual; por ello inicia el capítulo con la declaración de que se trata de normas de orden público e interés social, con lo cual en esta materia la autonomía de la voluntad se encuentra limitada por las disposiciones que el propio capítulo comprende.

La contravención a estas normas no invalida el contrato, simplemente los pactos contrarios a ellos se tienen por no puestos. Su claro propósito es la protección del arrendatario quien se puede ver obligado a renunciar a sus derechos por la necesidad imperiosa de obtener una vivienda para sí y su familia. Si se anulara el contrato el inquilino perdería su derecho a la vivienda y en el caso se pretende impedir que el contrato de arrendamiento sirva de instrumento para perjudicar al arrendatario ...

... El legislador consideró necesario imponer una duración espe

cial a este tipo de contratos, complementando lo establecido en el a. 2398, a-- fin de garantizar la estabilidad de la familia en su casa habitación.

Consagra así, uno de los tres aspectos que comprende el derecho a la vivienda: el derecho a conservarla ...

... En este precepto (se refiere al art. 2448 D) se introducen dos medidas de control para proteger, en lo posible la economía familiar del -- arrendatario: por una parte se obliga a las partes a estipular la renta en moneda nacional y, por la otra, se indica el incremento de la misma en función del salario mínimo general de la zona ... " (122).

Después de haber visto el contenido de los artículos relativos,-- y los anteriores comentarios acerca de las intenciones del legislador al emitir los mismos, trataremos de analizar la situación y repercusión real y práctica -- que se produce con la aplicación de tales disposiciones, y al efecto, nos apoyamos con los datos, consideraciones y comentarios vertidos durante el proceso legislativo por las Comisiones encargadas del mismo; en principio por la Comisión Especial sobre Inmuebles en Arrendamiento, constituida por acuerdo del Pleno de la Cámara de Diputados, para el efecto de dictaminar y formular proyectos de reformas a diversos ordenamientos en materia habitacional.

Primeramente, se habló de que existe una crisis de vivienda que conduce al hacinamiento y falta de servicios.

Según tenemos expuesto y comentado, los dos medios más comunes -

para usar una vivienda, son la propiedad por compraventa y el arrendamiento.

La importancia del grupo de viviendas en arrendamiento, se desprende del siguiente comentario:

" La vivienda en arrendamiento se ha convertido en uno de los más graves problemas que afecta al 47 % de la población citadina ya que, el incremento de las rentas no corresponde a la capacidad de pago de la mayoría. " (123).

De lo anterior se deduce la desigualdad en la distribución del ingreso y no que no exista oferta de viviendas en venta o en arrendamiento. Lo que no hay en suficiencia, son los recursos económicos para adquirirlas.

Según datos censales de 1970, " ... la vivienda ocupada por inquilinos alcanzaba la cifra de 761,732 unidades y las ocupadas por el propietario, 457,687. Para 1980, las viviendas arrendadas se incrementaron a 908,298,- y las habitadas por sus propietarios a 838,804, o sea que mientras que la vivienda arrendada aumentó un 19.2 %, respecto a las existentes en 1970, la vivienda en propiedad, se incrementó 83.3 %.

Esto es resultado de que la capacidad constructora del sector privado y del público se han encaminado hacia la producción de vivienda en propiedad. Es necesario subrayar que ningún organismo público habitacional, contempló la edificación de viviendas para arrendamiento dentro de sus programas de inversión hasta 1981. " (124).

(123) Cámara de Senadores del Congreso de la Unión, LII Legislatura, Libro 31, " Inmuebles en Arrendamiento ", Ob. Cit. p. 41.

(124) Idem. p. 41.

Lo anterior, no nos lleva a deducir que la demanda de viviendas haya decrecido, sino que el crecimiento de oferta y construcción de viviendas en arrendamiento tiende a paralizarse y desaparecer, lo cual se refuerza con el siguiente comentario de la Comisión:

" Importa insistir en que, actualmente, existe una tendencia a la parálisis en la producción de vivienda para arrendamiento. En 1977 solamente se construyó un edificio de departamentos para renta; en 1978, fueron tres, y hasta Septiembre de 1979, no se había solicitado ningún permiso para edificar este tipo de inmuebles. " (125).

En seguida, veremos como se estableció una primera clasificación de arrendamiento medio y de lujo, y se hizo una estimación de renta promedio en los siguientes términos:

" Como puede apreciarse en el cuadro no. 11 la renta promedio -- era \$ 37,423., a principios de 1984. En cambio en 1980 era de \$ 6,529., lo que significa que las rentas aumentaron 4.7 veces. En este periodo se observan incrementos constantes, debido, principalmente al proceso inflacionario de la economía, así como al libre juego de la oferta y de la demanda de vivienda en arrendamiento.

Comparando la renta promedio con el número de días de salario mínimo necesario para cubrir dichas rentas, se observa que la renta promedio de 1980 equivale a 38.4 días de salario mínimo. En cambio, diez años antes, la renta promedio representaba 35.7 días de salario mínimo, es decir que entre 1971 y 1980, las rentas registraron aumentos ligeramente superiores a los sala

rios mínimos. Empero, durante los últimos cinco años para cubrir las rentas - promedio el inquilino debe dedicar mayor número de días de salario mínimo. Así tenemos, que entre 1980 y 1984, los días de trabajo necesarios para solventar los gastos de rentas se incrementaron de 38.4 a 55.1 días de salario mínimo. " (126).

Como puede apreciarse, el incremento de las rentas promedio, no ha venido rebasando en mucho a la cantidad equivalente de días de salarios mínimos, que es de todos sabido, no representan en sus incrementos, los incrementos reales de inflación sufridos, sino que estos salarios mínimos cada día -- pierden poder adquisitivo.

Por otra parte, si la última renta promedio computada en el comentario anterior, es aproximadamente de 55 días de salario mínimo, y si tomamos en consideración que razonablemente se debe dedicar un 20 % o una quinta - parte del ingreso mensual, tenemos que para poder pagar esa renta se requerirá ganar el equivalente de 275 días de salario mínimo al mes, lo que corresponde a más de nueve veces el salario mínimo mensual.

Los anteriores comentarios, al parecer nos conducen a concluir que los precios de los arrendamientos son exorbitantes, pero si tomáramos en cuenta la misma equivalencia de 55 días de salario mínimo como renta promedio actual, tendríamos un precio aproximado a los \$ 750,000., y una necesidad de - ingresos aproximado a los \$ 3'700,000., que aunque no es mucho, es muy reducida la cantidad de personas que los obtenga o los supere.

Y que decir de las personas que ganan uno o dos salarios mínimos y no nueve como en el ejemplo. Estas personas necesariamente vivirán en condiciones inhumanas y poco decorosas y no podrán ni siquiera pensar en adquirir en propiedad o en arrendamiento una vivienda.

Actualmente con la limitación a los incrementos de las rentas por debajo de los incrementos al salario mínimo (el 85 % de éstos), seguramente la renta promedio tenderá a bajar, pero será siempre a costa de los arrendadores.

El arrendamiento por su carácter oneroso, tiene necesariamente una función económica, y el pago de las rentas representa el objeto lícito para el arrendador. Al perderse éste, los arrendadores seguramente llegarán a la conclusión de que ya no tiene caso dar sus locales en arrendamiento para habitación.

Es pertinente en este momento decir, que no estamos en contra del control de rentas, pues si existe una superioridad de la demanda a la oferta, necesariamente tenderá a subir el precio de las rentas y a producirse un beneficio ilícito para los arrendadores derivado de la necesidad de vivienda de las personas que carecen de ella.

Por lo tanto, se requiere a la par el crecimiento real y gradual de los salarios y del poder adquisitivo, y el control de las rentas, que deberán ser prudentemente fijadas en relación con el valor comercial del inmueble o parte del inmueble que se dé en arrendamiento, para que se cumpla cabalmente con lo que se entiende por renta o rentabilidad.

Supongamos por un momento que alguien construye un edificio con

diez viviendas, y decide darlas en arrendamiento para obtener una renta de su inversión.

Desde este punto de vista, este arrendador no pensará en arrendar esas viviendas por solo un año, pues mientras se mantengan buenas relaciones con sus arrendatarios, y obtenga una rentabilidad aceptable y razonable, - estas relaciones se podrán prolongar por tres, cinco, diez o más años, y quizá sobre esta base este arrendador decida construir otro edificio para darlo en arrendamiento para habitación a otros inquilinos.

El problema realmente no lo constituyen los plazos, mientras durante el transcurso de ellos el arrendador perciba la utilidad razonable y el arrendatario pueda también razonablemente pagar la renta.

Por los incrementos a la renta, comenzaron a hacerse cada vez - más cortos los arrendamientos, pero el problema real no estaba constituido por la duración de los contratos, sino por la revisión de aquéllos.

Para regular y controlar los incrementos a la renta (los precios iniciales no están regulados), y la duración de los contratos y sus prórrogas, el legislador influido por los motivos expuestos en el apartado correspondiente, y por las razones expresadas al analizar en este apartado los artículos relativos, con un claro propósito tuitivo, emitió disposiciones de derecho social.

El derecho social supone el dictado de normas niveladoras y supone también la colocación del débil frente al fuerte y poderoso, considerando como tal al arrendador, para colocarlos en un plano de igualdad.

Las disposiciones en comento no distinguen clasificación alguna de arrendadores, arrendatarios y tipos o categorías de viviendas en arrendamiento, y donde la ley no distingue, no es dable al gobernado hacer distinción alguna.

Sin embargo de un modo general, vamos a tratar de clasificar a éstos desde nuestro punto de vista:

Primeramente, hemos observado que los arrendadores son:

1.- Personas físicas o morales propietarios de uno o varios edificios con disposición de ofrecer de diez viviendas en adelante, y que en alguna época hicieron del arrendamiento su ocupación habitual. (el ser propietario de estas viviendas supone un alto poder económico y capital; sin embargo, mientras se hubiere obtenido lícitamente, y más aún siendo producto de la iniciativa, el esfuerzo y el trabajo, y preste un servicio valioso a la comunidad, desde luego a cambio de la remuneración justa y razonable, es de seguirse respetando y más aún fomentando).

2.- Los propietarios de inmuebles con disposición máxima de cinco viviendas. (supone un poder económico medio y regular capital que en algunos casos sirve para coadyuvar al ingreso del propietario o en algunos casos - representa el total del ingreso, por tratarse de viudas o personas de avanzada edad, y que con mayor razón que el anterior, merecen el respeto y fomento de su actividad y servicio).

3.- Las personas propietarias de un inmueble ocupado por ellos mismos, y que en sacrificio de espacio, ofrecen una o dos viviendas para que con el producto de sus rentas puedan coadyuvar a su ingreso o en el peor de --

los casos constituir con esas rentas la totalidad de sus ingresos, por tratarse como en el ejemplo anterior de personas de avanzada edad o personas imposibilitadas para trabajar y sin ningún apoyo económico.

Por otra parte, hemos observado que los arrendatarios son:

A.- Personas empresarias y capitalistas que por gusto o comodidad, más no por necesidad, toman en arrendamiento un inmueble en una zona residencial para establecer su habitación. (por lo general son personas de muy altos ingresos).

B.- Personas que dependen de la fuerza económica de su trabajo, con ingresos superiores a \$ 3'000,000. mensuales.

C.- Personas que igualmente dependen de la fuerza de su trabajo, y que perciben como máximo \$ 3'000,000., y que constituyen un grupo importante de personas de la clase media, y que pueden pagar la renta promedio comentada con anterioridad.

D.- Personas que ganan de uno a cuatro salarios mínimos, que únicamente son arrendatarios en potencia por su necesidad, más no por sus ingresos y que por lo mismo resuelven el problema de vivienda sometándose a la casa de algún pariente o amigo, o viviendo en la periferia en condiciones inhumanas.

Por lo que toca al tipo de viviendas, recogiendo la clasificación hecha por la Comisión Especial de Inmuebles en Arrendamiento, diremos -- que hay viviendas de tipo bajo, medio y de lujo, atendiendo a las condiciones y servicios que presente y atendiendo a su ubicación, en viviendas de la zona central o de la periferia.

Creemos que las anteriores clasificaciones son una realidad, re-sultando inadmisibile generalizar estableciendo una sola categoría o nivel, como se ha venido haciendo.

El legislador estereotipa al arrendador con la imaginación del caricaturista que dibuja a los poderosos gordos y calvos, bien vestidos y rodeados de lujos, que pisotea al arrendatario raquítico y con la ropa hecha girones y rodeado de pobreza, y le saca prácticamente de la bolsa el producto de su trabajo.

Y no negamos que existan casos así, pero no es ni siquiera un porcentaje importante, pues este tiempo es económicamente difícil para todos.

Así, como en el ejemplo, y considerando al inquilino como la parte débil, se han emitido disposiciones de orden público para su protección.

Pero, ¿ con que situación nos encontraríamos, si el arrendador fuera de la clase 3, de acuerdo con la categoría que nos hemos permitido exponer, o sea la clase más baja, y el arrendatario fuese de la clase " B ", que aunque no un potentado, sí con los ingresos más que suficientes hasta para adquirir en propiedad la vivienda que le rentan o alguna otra mejor ?.

Entonces el arrendador sería el débil y el arrendatario el fuerte, que además se vería protegido por una legislación que en un momento dado le va a beneficiar con claro sacrificio y detrimento del patrimonio de la otra parte.

Mención especial merece el arrendamiento de casas o viviendas de lujo, donde las partes arrendador y arrendatario son económicamente fuertes

y que sin embargo se acogen a leyes con eminente sentido popular.

Este tipo de arrendamiento debería de estar totalmente fuera de esa legislación, pues obedece a causas económicas no solo diferentes, sino totalmente opuestas a las populares.

¿ Como es posible que se dé un mismo tratamiento a un arrendamiento de una casa ubicada en las Lomas de Chapultepec o en Polanco, que a una humilde vivienda en un barrio de Iztapalapa ?.

La ley está dando un tratamiento igual a los desiguales y estamos de acuerdo que no habría órgano suficiente capaz de estudiar las particularidades de cada caso de arrendamiento, pues eso sería extremo, y caótico, pero también lo son los casos que estamos planteando y que en la vida cotidiana se dan.

Por lo tanto, creemos necesario el implementar un sistema para dejar de aplicar de una manera tan general estas disposiciones, que a la larga o a la corta van a perjudicar al arrendador y al arrendatario también, según veremos a continuación, instituyendo categorías de arrendadores, y de arrendatarios y de viviendas tipo, según las características de cada uno, controlando razonable y equitativamente los precios de las rentas desde la primera contratación, de acuerdo con el valor comercial del inmueble arrendado, y sobre todo; con la participación del Estado en el crecimiento económico gradual de la población, fomentando el acceso a salarios reales y a un poder adquisitivo satisfactorio, para de ese modo cumplir con los postulados de nuestra constitución.

Pero regresando al tema que nos ocupa, es necesario, saber cual

es la actitud y comportamiento de los arrendadores ante la aplicación de las leyes objeto de nuestros comentarios.

Decíamos en páginas anteriores, que atendiendo al carácter oneroso del arrendamiento, el objeto lícito para el arrendador, es la renta; es decir, esa utilidad que le llevará a la conclusión de si el arrendamiento es o no negocio (aunque es un acto eminentemente civil y no de especulación comercial, supone la atracción natural de la utilidad que en otro tiempo hizo invertir de modo importante a los capitalistas).

Deducimos por lógica, que cuando una operación resulta rentable la tendencia será a repetirla y fomentarla, y en caso contrario a disminuir su ejercicio y a darle de algún modo salida como el mal negocio que es.

A partir de las reformas de 1985, existe la obligación de celebrar el arrendamiento habitacional por un término mínimo de un año. En este caso la renta es fijada sin control por el arrendador, la cual tiende a ser elevada para amortiguar el posible control de rentas para el primero y segundo año de prórroga. (desde luego el precio inicial de la renta no puede ser exorbitante pues de ser así simplemente no es aceptado por el arrendatario).

Al transcurrir el año de vigencia del término del contrato, el arrendador, a la expectativa espera que el arrendatario por negligencia o ignorancia, omita solicitar o demandar la prórroga y consecuentemente precluya su derecho a la misma, pues como ya vimos requiere de cierta mecánica y oportunidad.

Entonces, sin tener realmente cuestiones personales con el inquilino, procede a solicitarle la devolución de la localidad por vencimiento -

del plazo, con el claro objetivo de rentarlo a otra persona en un precio mayor.

Esto denota cierta voracidad, pero son los caminos legales que ha dejado el legislador como opción para la defensa del patrimonio de los arrendadores, Es un hecho notorio que nadie está peleado con su dinero.

Lo anterior sucede en el mejor de los casos, pues si llega a darse el caso de que el arrendador tenga que soportar tres años de arrendamiento - con un congelamiento parcial de rentas, y la necesidad de instaurar un juicio - largo, tedioso y costoso, este arrendador quedará resentido e invitado por las circunstancias a no volver a arrendar, además de quedar totalmente desanimado y desalentado para incurrir en situación similar.

Ante los repetidos golpes bajos a su economía, el arrendador opta por cualquiera de las alternativas siguientes:

a).- Ofrece sus localidades para destinos diferentes al de habitación, saliendo con ello del campo de aplicación de las leyes de orden público e interés social que hemos venido comentando.

b).- Prefieren que la localidad esté vacía, a sufrir otra experiencia similar.

c).- Venden la casa o edificio en su totalidad para ser destinado a otros usos distintos al de habitación.

d).- Gestionan el cambio de régimen a condominio y venden las localidades, alejándose lo más rápidamente posible de todo lo que sea arrendamiento.

Más aún, con la situación que prevalece, los arrendadores pueden sentir fundado temor de que las limitaciones a la propiedad sean aún mayores. -

Hasta ahora existen limitaciones que se resuelven simplemente con no rentar.

Pero si ya hay un congelamiento parcial en las rentas y una prórroga temporal, y se tiene el ejemplo claro del decreto de 24 de Diciembre de 1948, que aunque fue emitido en otros tiempos y con otras condiciones de emergencia, sigue inexplicablemente vigente.

¿ No será que con estas tendencias, se decrete la prórroga Inde finida de los contratos, o se obligue a dar en arrendamiento los locales dispo nibles, como se hace en otros países según vimos ? Estas posibilidades latentes que se ciernen sobre los arrendadores desalientan rotundamente al arrendamiento habitacional.

El legislador, prestando atención al clamor popular contenido en las nueve iniciativas comentadas con anterioridad, emitió disposiciones de orden público e interés social que lesionan gravemente la economía de los arrendadores, aliviando de momento los problemas existentes, pero desalentando de manera determinante la oferta de vivienda con el consiguiente perjuicio para los demandantes de la misma, y con el agravamiento de la escasez de viviendas en arrendamiento.

Pensamos que hubiera sido mejor controlar razonablemente las rentas y cumplir con los objetivos constitucionales respecto de los salarios, fomentando el crecimiento gradual y real de los mismos, y fomentar también de esa manera el ofrecimiento y hasta la construcción de nuevas viviendas para el arrendamiento habitacional.

De esta manera las prórrogas impuestas serían innecesarias y caerían por su peso, pues como se dijo, el problema no consiste en los plazos

sino en los dineros.

Pensamos que la imposición de estas normas de orden público que dan una solución temporal pero no de fondo, son como el curar una herida superficialmente, sin advertir la podredumbre que se encuentra abajo de la superficie.

El derecho en materia de arrendamiento, como el derecho en general, es un producto social y supone determinados fines y objetivos como a continuación veremos.

Ignacio Galindo Gárfias, al referirse al derecho como producto social, nos dice: " En un sentido, las normas jurídicas nacen dentro del grupo social, en el cual tiene lugar la vida de relación de los miembros de ese grupo.

En otro sentido, la cohesión del grupo requiere necesariamente un orden armónico, una coordinación de la conducta de sus miembros, de acuerdo con ciertas pautas generales que establece la norma jurídica. " (126).

Por otra parte, el mismo autor refiriéndose a los fines del derecho nos comenta: " El derecho como norma o regla general de conducta supone un fin. Postula lo que debe ser.

Pretende realizar la sinérgia social, el equilibrio de las fuerzas sociales, es en suma la solidaridad social.

(126) Galindo Gárfias, Ignacio. Ob. Cit. p. 23.

El derecho concebido con esa finalidad, no puede ser una disposición arbitraria de la autoridad estatal. Pretende garantizar la tranquilidad pública y el respeto a los altos valores humanos para lograr la coexistencia pacífica y ordenada de los miembros de la colectividad.

Mira a garantizar que a través de la justicia, el orden y la seguridad, cada uno pueda realizar a la vez que sus fines particulares, el bien de todos, el interés colectivo. " (127).

Por último, el autor en cita, nos ilustra acerca de lo que por equidad debemos entender, al decir: "... la equidad consiste en la adaptación de la norma jurídica a los casos concretos. Tiende a aliviar, a procurar la conciliación entre el carácter abstracto y rígido de la ley y las particularidades que presenta el caso concreto para evitar que una norma abstractamente justa -- pueda resultar injusta por las especiales circunstancias de hecho que en el caso concurren. Se ha dicho de la equidad que es la justicia del caso particular". (128).

De todo lo anterior, en relación con lo expuesto a lo largo de nuestro trabajo, creemos que el derecho de arrendamiento habitacional vigente, no consigue un orden armónico por la desbalanza entre las prestaciones y contra prestaciones que las partes se deben; no logra el equilibrio de las fuerzas sociales ante la generalización de las normas, y por lo mismo, no cumple con el principio de equidad, y por consiguiente no se justifican los motivos expuestos por el legislador cuando emitió las normas estudiadas, pues solo dió solución transitoria y desalentó de manera importante el arrendamiento habitacional.

(127) Idem. p. 38.

(128) Idem. p. 63.

CONCLUSIONES.

PRIMERA.- La necesidad de habitación ha constituido uno de los problemas más apremiantes de resolver, sin distinción de época, lugar o costumbres.

SEGUNDA.- Las opciones más comunes para solucionar el problema de habitación, son el adquirir la misma en propiedad por compraventa, o en arrendamiento, siendo importante tanto una como otra.

TERCERA.- El arrendamiento es el contrato por virtud del cual, una persona denominada arrendador, concede el uso, o el uso y goce de una cosa a otra persona denominada arrendatario, temporalmente y a cambio de un precio cierto.

CUARTA.- El arrendamiento es por naturaleza temporal y oneroso, cumpliendo para el arrendador una función económica y un objeto lícito que es el cobro de la renta.

QUINTA.- En los países de Francia, España, Alemania, Italia y Argentina, el arrendamiento habitacional se ha convertido en un grave problema a resolver; primero fue contemplado y tratado únicamente por los respectivos códigos civiles, pero posteriormente, por necesidad, tuvo que ser regulado complementariamente, por leyes especiales que básicamente tienen como fin el controlar las rentas y la duración de los contratos.

SEXTA.- Existen en estos países instituciones jurídicas similares a la tácita reconducción del Derecho Mexicano, que tienen por objeto el -

que el arrendatario continúe con título (contrato voluntario o indeterminado por virtud de la ley) sustituyendo la voluntad tácita de las partes de continuar con la relación arrendaticia, derivando tal sustitución de actos u omisiones que autorizan a presumirla, como son el no manifestar el arrendador -- oposición al arrendamiento dentro de un lapso de tiempo específico previsto -- en cada cuerpo legal.

SEPTIMA.- También existen en estos países leyes complementa -- rias especiales dictadas en situaciones emergentes que han determinado la prórroga o prolongación de la duración de los arrendamientos y el control de los precios de las rentas, aún en contra de la voluntad de los arrendadores.

OCTAVA.- El arrendamiento en México también ha tenido su evolución en la medida en que se ha incrementado la demanda de viviendas en renta. Primero fue tratado en los códigos de 1870 y 1884, con exclusivo carácter individualista, con apego a la estricta voluntad de los contratantes, siempre y cuando estuviera apegada a derecho, procurando siempre la equidad y el irrestricto respeto al derecho de propiedad, sin más limitación que la convenida -- por las partes por el uso de la cosa ajena.

NOVENA.- Posteriormente, en el código de 1928, ya con cierta -- tendencia de protección, se dispuso una prórroga al contrato de arrendamiento en general, con duración de un año, sujeta a la condición de que el inquilino se encontrara al corriente en el pago de las rentas, sin tener esta dísposi--ción el carácter de ser de orden público e interés social, y siendo válidamente renunciable.

DECIMA.- Se encuentra aún vigente, el anacrónico decreto de 24

de Diciembre de 1948, que prorrogó por ministerio de ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, algunos contratos de arrendamiento de viviendas --- (cuya renta no excediera los trescientos pesos mensuales), siendo el caso --- que se ofreció que su vigencia sería transitoria.

DECIMA PRIMERA.- En 1985, el legislador claramente influido --- por la presión social del momento, expresada a través de nueve diferentes inciativas de ley en la materia, emitió una serie de disposiciones reformando y adicionando el Código Civil para el Distrito Federal con el objeto de tutelar y proteger los derechos de los arrendatarios y al mismo tiempo armonizar los derechos de éstos y de los arrendadores, con el propósito de conseguir mayor equidad en la relación jurídica que se establece por virtud del contrato de arrendamiento de fincas para habitación, teniendo presente la necesidad de estimular la inversión de los sectores público privado y social para arrendamien---to, todo esto, según la exposición de motivos de la reforma.

DECIMA SEGUNDA.- Destaca la negativa del legislador de resol---ver y atender la iniciativa relativa a la posible abrogación del decreto de --- 24 de Diciembre de 1948 citado con anterioridad, a pesar de que se reconoce --- la conveniencia de tal medida.

DECIMA TERCERA.- La constitución política que rige fundamentalmente a nuestro país, dispone como garantía en su artículo 40., penúltimo párrafo, el derecho que toda familia tiene de disfrutar de vivienda digna y decorosa, debiendo establecer la ley, los instrumentos y apoyos necesarios para lograr este objetivo. También dispone en el artículo 27, tercer párrafo, que la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público.

DECIMA CUARTA.- Con base en estas disposiciones, el legislador reformó el artículo 2448, y adicionó doce artículos más, clasificándolos desde el artículo 2448 A, hasta el 2448 L, al Capítulo IV, del Título Sexto, de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, denominando este capítulo como " Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación ", teniendo las disposiciones del mismo, el carácter de ser de orden público e interés social y por tanto el carácter de irrenunciabilidad.

DECIMA QUINTA.- Tales normas cón dentro de la esfera del derecho social, eminentemente tuitivo, que persigue nivelar y poner en un mismo plano de igualdad los derechos de los débiles frente a los de los poderosos.

DECIMA SEXTA.- El legislador generalizó y consideró como al -- grupo débil a los arrendatarios, y dispuso entre otras cosas, en el artículo 2448 C, la duración mínima del arrendamiento habitacional por un año, prorrogable a voluntad del arrendatario hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, y en el artículo 2448 D, que la renta solo podrá ser incrementada anualmente, limitándose este incremento al 85 % del incremento que sufra el salario mínimo en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue, fijando graves limitaciones al derecho de propiedad, al principio de autonomía de la voluntad, y al derecho de percibir una utilidad lícita que antes tenía el arrendador.

DECIMA SEPTIMA.- El legislador no debió generalizar y ordenar un trato igual a los que no son iguales, pues resulta que ni todos los arrendatarios tienen la necesidad de protección, ni todos los arrendadores están en posibilidad de soportar tales limitaciones, los unos por ser económicamen

te poderosos, y los otros por estar justamente en la situación contraria.

DECIMA OCTAVA.- Cualquiera que sea la categoría de los arrendadores, la última legislación en materia de arrendamiento habitacional, los coloca en una situación desventajosa para su patrimonio y poco atractiva para su inversión, perdiéndose el objeto económico lícito de la rentabilidad de la misma.

DECIMO NOVENA.- El salario mínimo general y profesional dis-puesto, no está fijado de acuerdo con la realidad económica que vivimos, por lo tanto no alcanza los objetivos constitucionales previstos; y esto se refleja por un lado, en la falta de poder adquisitivo de la población, y por otro, en la limitación al incremento a las rentas.

VIGESIMA.- La legislación en materia de arrendamiento habita-cional, no controla el monto de la renta inicial; es decir, no controla la renta que se fija al celebrarse el contrato con duración mínima de un año, si no que la controla a partir del segundo año. Tampoco impone la obligación a los arrendadores de rentar a persona determinada.

VIGESIMA PRIMERA.- Los arrendadores ante tales limitaciones, -pueden optar y tender a destinar sus localidades a arrendamientos comerciales o diferentes al de habitación, saliendo del campo de aplicación de las normas imperativas de orden público e interés social, acogiéndose a otro sistema legal más benéfico; simplemente a ya no ofrecer sus localidades por incosteabilidad, o a cambiar de régimen a condominio y ofrecerlas en venta.

VIGESIMA SEGUNDA.- De esta forma no puede resolverse el problema habitacional, pues en lugar de incrementarse las localidades para arrenda-

miento habitacional, se están decrementando y el arrendamiento de viviendas - se está constituyendo en una especie en extinción.

VIGESIMA TERCERA.- Esta tendencia perjudica al arrendador porque se ve obligado a desviar su capital a inversiones más productivas, pero - también perjudica notoriamente al arrendatario, pues no logra estabilidad en su habitación al tener que mudarse constantemente y al percatarse que cada -- vez es mayor la demanda que la oferta de viviendas.

VIGESIMA CUARTA.- Ante tal situación, se comprueba que no se - cumplen los propósitos y motivos expuestos por el legislador, pues aunque pre - tende tutelar y proteger al arrendatario, a la larga lo perjudica, toda vez - que no logra armonizar los derechos de éste con los del arrendador, pues éste se ve claramente limitado y perjudicado, y como consecuencia no se consigue - la pretendida equidad.

VIGESIMA QUINTA.- A efecto de conseguir el orden armónico, el equilibrio de las fuerzas sociales y la equidad entre arrendadores y arrendatarios, así como el alcanzar los fines del derecho, se propone dejar de generalizar en cuanto a la aplicación de las citadas normas con base en lo si--- guiente:

1.- Establecer por lo menos tres categorías de arrendadores,-- con base en el tipo de viviendas que ofrezcan para el arrendamiento habitacional.

2.- Establecer por lo menos tres categorías de locales para habitación, atendiendo a su ubicación, estado de conservación y a los servicios con los que cuente.

3.- Establecer por lo menos tres categorías de arrendatarios, atendiendo básicamente a sus necesidades de vivienda por el número de familias, y a la potencialidad económica familiar.

4.- Crear un padrón en donde se registren arrendadores, arrendatarios y viviendas en arrendamiento.

5.- Crear un órgano dictaminador, que establezca de manera real la renta, atendiendo básicamente al valor comercial del inmueble ofrecido en arrendamiento determinado por institución autorizada, a efecto de cumplir con el principio económico de rentabilidad.

6.- Determinar la aplicación de la ley, con base en las categorías expuestas.

7.- Otorgar máximas exenciones y estímulos fiscales a los arrendadores, respecto de los impuestos prediales, sobre los productos del arrendamiento, y sobre la construcción de edificaciones que se destinen al arrendamiento habitacional, a efecto de animar y alentar al inversionista, a incrementar la oferta de vivienda.

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

Aguilar Carbajal, Leopoldo. *Contratos Civiles*, Ed. Porrúa, S.A. México, 1982.

Atwood Roberto. *Diccionario Jurídico*, Editor y Distribuidor Librería Bazán, México, 1982.

Barbero Doménico. *Sistema del Derecho Privado*, Vol. IV, tr. por Santiago Sentís Meléndez, Ediciones Jurídicas Europa América, - Buenos Aires, 1967.

Bonecasse Julián. *Elementos de Derecho Civil*, Tomo II, tr. por José M. Cagica Jr. Ed. José M. Cagica, Puebla, 1945.

Castán Tobeñas José. *Derecho Civil Español Común y Foral*, 7a. - Edición, Instituto Editorial Reus. Centro de Enseñanza y Publicaciones, S.A., Madrid, 1952.

De Ibarrola Antonio. *Cosas y Sucesiones*, 5a. Edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1981.

De Pina Rafael. *Elementos de Derecho Civil Mexicano*, Tomo IV, - *Contratos en particular*, Ed. Porrúa, S.A., México, 1982.

De Pina Vara Rafael. *Diccionario de Derecho*, 2a. Edición, Ed. - Porrúa, S.A., México, 1970.

De Ruggiero Roberto. *Instituciones de Derecho Privado*, Tomo II, Vol. 1, 4a. Edición, tr. por Ramón Serrano Suñer y José Santacruz Tejelro, Instituto Editorial Reus. Centro de Enseñanza y - Publicaciones, Madrid, s/f.

Enneccerus Ludvig; Theodor Kipp y Martin Wolff. et. al., *Tratado de Derecho Civil*, tr. por Carlos Melón Infante, Bosch Casa - Editorial, Barcelona, 1955.

Galindo Gárfias Ignacio. *Derecho Civil*, 2a. Edición, Ed. Porrúa S.A., México, 1976.

García Trinidad. Apuntes de Introducción al Estudio del Derecho 13a. Edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1965.

González Díaz Lombardo Francisco. El Derecho Social y la Seguridad Social Integral, Textos Universitarios, U.N.A.M., México, 1978'

Larenz Karl. Derecho de Obligaciones, Tomo II, versión española y notas de Jaime Santos Briz, Ed. Revista de Derecho Privado, - Madrid, 1959.

Lozano Noriega Francisco. Contratos, Ed. Luz, México, 1970.

Mazeaud Henri y León. et. al., Lecciones de Derecho Civil, Vol. IV, tr. de Luis Alcalá - Zamora Castillo, Ediciones Jurídicas - Europa América, Buenos Aires, 1962.

Planiol Marcel y Georges Ripert. et. al., Tratado Elemental de Derecho Civil, Vol. V, tr. por José M. Cagica Jr., Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1981/1983.

Quintus Mucius Scaevola, Código Civil Comentado y Concordado, - con los principales códigos Americanos y Europeos, Tomo XXIV, - Instituto Editorial Reus. Centro de Enseñanza y Publicaciones, - S.A., Madrid, 1952.

Rezzonico Luis María. Estudio de los Contratos en nuestro Derecho Civil, 2a. Edición, Roque de Palma Editor, Buenos Aires, -- 1959.

Rojina Villegas Rafael. Derecho Civil Mexicano, Tomo I, Contratos, Ed. Porrúa, S.A., México, 1981.

Sánchez Medel Ramón. De los Contratos Cíviles, 4a. Edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1978.

Trabucchi. Instituciones de Derecho Civil, Tomo II, Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1967.

Trueba Urbina Alberto. La Constitución Reformada, 3a. Edición, - Librería Herrero Editorial, México, 1962.

Zamora y Valencia Miguel Angel. *Contratos Civiles*, Ed. Porrúa, S.A., México, 1985.

LEGISLACION CONSULTADA

Cámara de Senadores del Congreso de la Unión, LII Legislatura, Libro 31, Exp. 270. Inmuebles en Arrendamiento. Minuta proyecto de decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con., México, año 3o., período ordinario, ramo público, México, 1984.

Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1870, s/e, México, 1875.

Código Civil para el Distrito Federal de 1884, Imprenta de Francisco Díaz de León, México, 1884.

Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, 1932-1982, Edición Comemorativa de la Facultad de Derecho de la U.N.A.M., en el cincuentenario de su vigencia, U.N.A.M., México, 1982.

Código Civil para el Distrito Federal de 1928, 57a. Edición, -- Ed. Porrúa, S.A., México, 1989.

Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, comentado, Tomo V, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., Miguel Angel Porrúa Librero Editor, México, 1988.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Editores Juan Luis González Carrancá y Adriana Canales Pérez, México, 1991.

Diario Oficial de la Federación, Organó del Gobierno Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, correspondiente al día 7 de Febrero de 1985. Decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, Tomo CCLXXXVIII, No. 26, México, 1985.

ARTICULOS Y REVISTAS

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, comentada. Barajas Montes de Oca Santiago. *Comentarios al artículo 4o. constitucional*, U.N.A.M., México, 1985.

Revista Mexicana de Justicia. No. 3, Vol. 3, Julio - Septiembre Alicia Elena Pérez Duarte y Noroña. *Las nuevas relaciones arrendador arrendatario.* Procuraduría General de la República; Procuraduría General de Justicia del D.F., e Instituto Nacional de Ciencias Penales, México, 1985.