

53
20



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE SOCIOLOGIA GENERAL Y JURIDICA

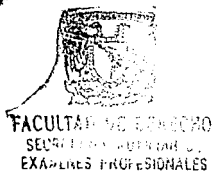
"ANALISIS SOCIOJURIDICO DEL PROBLEMA HABITACIONAL EN LA CIUDAD DE MEXICO"

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
JORGE ALBERTO ARGUELLES RAMOS

MEXICO, D. F.

1993

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN





UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E.

"ANALISIS SOCIOJURIDICO DEL PROBLEMA HABITACIONAL EN MEXICO"

CAPITULO I.	LOS CONTRATOS.....	1
	1.- NOCION.....	1
	2.- ELEMENTOS.....	7
	3.- CLASIFICACION.....	16
CAPITULO II.	EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	39
	1.- DEFINICION.....	40
	2.- NATURALEZA JURIDICA.....	43
	3.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.....	52
CAPITULO III.	ESTUDIO SOCIOJURIDICO DEL PROBLEMA HABITACIONAL EN MEXICO.....	70
	1.- SOCIOLOGIA.....	70
	2.- SOCIOLOGIA JURIDICA.....	75
	3.- SOCIOLOGIA RURAL Y URBANA.....	78
	4.- ESTUDIO SOCIOJURIDICO DEL PROBLEMA HABITACIONAL.....	83
	5.- EL DERECHO A LA HABITACION.....	94
	6.- LOS INSTITUTOS OFICIALES DE VIVIENDA.....	96
	7.- LA ACCION DE LOS PARTICULARES.....	97
CAPITULO IV.	PROPUESTAS DE SOLUCION.....	99
CONCLUSIONES.....		125
BIBLIOGRAFIA.....		132

CAPITULO I.

LOS CONTRATOS.

1.- NOCION.

ES EL ACTO JURÍDICO BILATERAL QUE SE CONSTITUYE POR EL ACUERDO DE VOLUNTADES DE DOS O MÁS PERSONAS Y QUE PRODUCE CIERTAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS (CREACIÓN O TRANSMISIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES) DEBIDO AL RECONOCIMIENTO DE UNA NORMA DE DERECHO. SIN EMBARGO, TIENE UNA DOBLE NATURALEZA PUES TAMBIÉN PRESENTA EL CARÁCTER DE UNA NORMA JURIDICA INDIVIDUALIZADA.

ANTECEDENTES HISTORICOS.

EN ROMA SURGE EL CONTRATO. PERO ORIGINALMENTE NO ES UNA FUENTE GENÉRICA DE OBLIGACIONES, YA QUE SÓLO ALGUNAS FIGURAS TÍPICAS DEL ACUERDO DE VOLUNTADES PRODUCIAN ACCIÓN Y ERA SANCIONADO SU INCUMPLIMIENTO.

EL SISTEMA CONTRACTUAL ROMANO ES UNA LARGA EVOLUCIÓN HISTÓRICA QUE VA DEL FORMALISMO AL CONSENSUALISMO VE APARECER LAS SIGUIENTES FIGURAS:

1) CONTRATOS VERBIS QUE SE PERFECCIONABAN (ES DECIR ADQUIRIAN OBLIGATORIEDAD) SÓLO MEDIANTE EL USO DE DETERMINADAS FRASES VERBALES, POR EJEMPLO LA STPULATIO.

2) CONTRATOS LITTÉRIS QUE SE PERFECCIONABAN MEDIANTE LA INSCRIPCIÓN EN UN REGISTRO (CODEX ACCEPTI ET EXPENS) DE UNA DEUDA. ERA UNA FORMA CONTRACTUAL QUE TUVO ESCASA IMPORTANCIA.

3) CONTRATOS QUE SE PERFECCIONABAN MEDIANTE EL CONSENTIMIENTO DE LAS PARTES AUNADO A LA ENTREGA (TRADITIO) DE UNA COSA (RES), ERAN EL MUTUO, EL COHODATO, EL DEPÓSITO Y LA PRENDA: GENERALMENTE CREABAN OBLIGACIONES SÓLO PARA LA PARTE QUE RECIBÍA LA COSA (EXIGIBLES POR UNA ACTIO DIRECTA) PERO EVENTUALMENTE PODÍAN SURGIR PARA LA OTRA PARTE (EXIGIÉNDOSE POR UN ACTO CONTRARIO), POR EJEMPLO CUANDO UN DEPOSITARIO HACÍA GASTOS EXTRAORDINARIOS PARA LA CONSERVACIÓN DE LA COSA, EL DEPOSITANTE DEBÍA REEMBOLSARLOS.

4) CONTRATOS CONSENSUALES QUE SE PERFECCIONABAN POR EL MERO CONSENTIMIENTO DE LAS PARTES Y ERAN LA COMPRA-VENTA O

EMPTIO-VENDITIO, EL ARRENDAMIENTO O LOCATIO-CONDUCTIO, LA SOCIEDAD Y EL MANDATO.

5) CONTRATOS INNOMINADOS ERAN AQUELLOS QUE NO ENCUADRABAN DENTRO DE UNA FIGURA TÍPICA Y QUE RESULTABAN OBLIGATORIOS CUANDO CONCURRIAN EL CONSENTIMIENTO Y LA PRESTACIÓN DE UNA DE LAS PARTES.

6) PACTOS QUE ERAN LOS ACUERDOS QUE NO PRODUCIAN NINGÚN EFECTO JURÍDICO (NUDA PACTA), POSTERIORMENTE PARA ALGUNOS DE ELLOS SE CONCEDIÓ ACCIÓN PARA EXIGIR SU CUMPLIMIENTO (PACTO VESTITA). (1)

LA CONCEPCIÓN ROMANA DEL CONTRATO SUBSISTE PRÁCTICAMENTE INALTERADA HASTA LA APARICIÓN DEL LIBERALISMO A FINES DEL SIGLO XVIII. ES EN ESTA ÉPOCA QUE SE OTORGA A ESTA FIGURA JURÍDICA UN VALOR FUNDAMENTAL, PUES INCLUSO LA EXISTENCIA DE LA SOCIEDAD SE QUIERE HACER DEPENDER DE UN PACTO (COMO EN LAS DOCTRINAS DE ROSSEAU). SE ESTATUYE AL PRINCIPIO DE LA VOLUNTAD Y EL DE UNA CASI ABSOLUTA LIBERTAD DE CONTRATACIÓN.

(1) VENTURA SILVA SABINO, DERECHO ROMANO, EDITORIAL PORRÚA, MÉXICO 1990, 7A, EDICIÓN, PÁGS. 193 Y 194.

ACTUALMENTE CON EL AUJE DE LAS IDEAS COLECTIVISTAS EL ÁMBITO DEL CONTRATO SE VA REDUCIENDO PAULATINAMENTE.

LA PALABRA CONTRATO TIENE DIVERSOS SIGNIFICADOS: CONTRATO NORMATIVO, QUE COMO VIHOS NO ES CONTRATO SINO CONJUNTO DE NORMAS; EL CONTRATO, COMO DOCUMENTO EN EL QUE SE HIZO CONSTAR Y COMO NEGOCIO JURÍDICO BILATERAL.

DESDE EL PUNTO DE VISTA JURÍDICO, EL TÉRMINO CONTRATO PUEDE TENER LOS SIGUIENTES SIGNIFICADOS:

A) NORMATIVO, QUE TENDRÁ COMO MISIÓN FIJAR DERECHO POSITIVO PARA LOS FUTUROS CONTRATOS QUE SE CELEBREN ENTRE LAS PARTES, GENERALMENTE MUY NUMEROSOS.

B) SE CONFUNDE CON EL DOCUMENTO O ESCRITURA EN EL QUE SE HIZO CONSTAR, Y AÚN EL LEGISLADOR USA ESTA SINONIMIA EN LOS ARTÍCULOS 1851, 1852 A 1857, 1834, ETC.

C) EL CONTRATO COMO DOCUMENTO PUEDE SER UN ELEMENTO CONSTITUTIVO O UN MEDIO DE PRUEBA DEL CONTRATO.

D) EL SIGNIFICADO MÁS IMPORTANTE ES EL DE ACTO HUMANO, O SEA, NEGOCIO JURÍDICO; ES LA FIGURA MÁS IMPORTANTE Y MÁS FRECUENTE.

EN EL NEGOCIO JURÍDICO BILATERAL CONCURREN DOS DECLARACIONES DE VOLUNTAD QUE SE PRESUPONEN MUTUAMENTE; COMO CONSECUENCIA, DE UNA DE ELLAS NO PODRÍA TOMARSE COMO UNA PARTE DEL CONTRATO, NI SIQUIERA COMO ACTO UNILATERAL. CONTRATO ES SINÓNIMO DE LAS PALABRAS ROMANAS CONVENIO O SINALAGHA; QUE DENOTAN, POR UNA PARTE, EL CARÁCTER VOLUNTARIO DEL CONTRATO Y POR LA OTRA, LA RECIPROCIDAD DE LAS VOLUNTADES DE LAS PARTES EN CUANDO REVELA QUE SE HA LOGRADO LA COMPOSICIÓN DE INTERESES.

"EL CONTRATO ACTUALMENTE, SE HA TRANSFORMADO EN UN PARADIGMA ABSTRACTO Y GENERAL; UNA ESPECIE DE MOLDE PARA SER LLENADO CON UN CONTENIDO CUALQUIERA, SEGÚN LAS NECESIDADES DE LOS CONTRATANTES". NO ES COMO EN LA ANTIGÜEDAD UNA FIGURA JURÍDICA PREFABRICADA A LA QUE HABÍAN DE SUJETARSE LOS

INTERESADOS. ACTUALMENTE EL CONTENIDO NO TIENE MÁS LÍMITES QUE LA SERIEDAD Y LA LICITUD DE LO PACTADO Y DEL OBJETO DEL CONTRATO. LA NOCIÓN DE CONTRATO HA SUFRIDO, DESDE ROMA HASTA LA ÉPOCA ACTUAL, UNA DOBLE EVOLUCIÓN: POR UN LADO EN FORMA EXTENSIVA YA QUE DEBIDO A SUS INNEGABLES VENTAJAS, COMO SON SU PRECISIÓN, LA CREACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES PARA LOS CONTRATANTES, SU EFICACIA HACE QUE HAYA TENIDO APLICACIÓN EN LA ZONA DEL DERECHO PÚBLICO, Y QUE EL TRATADO ENTRE ESTADOS NO ES SINO UNA FIGURA CON BASE CONTRACTUAL.

"PERO NO SÓLO EN EL ÁMBITO INTERNACIONAL HA TENIDO APLICACIÓN, LA NOCIÓN DEL CONTRATO PARA SITUACIONES NO CONTRACTUALES, DE CONTENIDO SOCIAL Y ECONÓMICO. BASTA RECORDAR EL LLAMADO CONTRATO DE TRABAJO QUE EN REALIDAD ES UNA SERIE DE NORMAS PARA REGULAR LAS RELACIONES OBRERO PATRONALES, PUESTO QUE SI QUISIÉRAMOS APLICAR AQUELLAS DISPOSICIONES LEGALES DE UN CONTRATO, PRODUCIRÁN SU NULIDAD POR COACCIÓN Y VIOLENCIA EN ALGUNOS CASOS O AL MENOS LA NULIDAD DE ALGUNAS DE SUS CLÁUSULAS, PENSEMOS TAMBIÉN EN LOS LLAMADOS CONTRATOS TIPO, QUE REGULARÍAN LOS CONTRATOS INDIVIDUALES Y AÚN SE LE LLAMAN CONTRATOS CUANDO NO GENERA POR SÍ DERECHOS U OBLIGACIONES.

LA FORMACIÓN DE LOS CONSORCIOS, TAN EN BOGA ACTUALMENTE TIENE, SU BASE EN UN LLAMADO CONTRATO TIPO, QUE INSISTIMOS, NO GENERA POR SÍ DERECHOS NI OBLIGACIONES, SINO QUE ES SEMEJANTE AL DERECHO POSITIVO, QUE ESTABLECE LOS LÍMITES Y CONTENIDO DE LOS FUTUROS CONTRATOS INDIVIDUALES". (2)

2.- ELEMENTOS.

LOS ELEMENTOS SON ESENCIA DE DOS: CONSENTIMIENTO O VOLUNTAD Y EL OBJETO. LA CARENCIA DE ALGUNO DE ELLOS EN EL ACTO JURÍDICO, PRODUCE SU INEXISTENCIA, ES LA NADA JURÍDICA.

LA ILICITUD, EN EL OBJETO, EN EL MOTIVO O EL FIN DEL ACTO, PRODUCE LA NULIDAD ABSOLUTA O RELATIVA, SEGÚN LO ESTABLEZCA EL LEGISLADOR.

LOS REQUISITOS DE VALIDEZ SON: LA CAPACIDAD, LA AUSENCIA DE VICIOS, DE ERROR, VIOLENCIA, DOLO O INCAPACIDAD, O

(2) AGUILAR CARBAJAL LEOPOLDO. CONTRATOS CIVILES. EDITORIAL PORRUA, MÉXICO 1987. 9A. EDICION, PÁGS. 25 Y 26

LA FALTA DE FORMA CUANDO EL ACTO O CONTRATO NO SEA SOLEMNE, PRODUCE LA NULIDAD RELATIVA.

LA NULIDAD RELATIVA SE PRESENTARÁ CUANDO EL ACTO LE FALTA O ESTÁ VICIADO UN ELEMENTO DE VALIDEZ, Y CUANDO CONFORME A LA SANCION LEGISLATIVA LE FALTA UNO, DOS O LOS TRES CARACTERES, DE LA ABSOLUTA NULIDAD. ARTICULOS 2225, 2227, 2250, 2253, 2234 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN VIGOR.

SI LA FORMA NO ES ELEMENTO DE VALIDEZ, SINO DE ESENCIA, CUANDO LA TÉCNICA JURÍDICA LA ELEVA, A LA CATEGORÍA DE ELEMENTO FUNDAMENTAL, ENTONCES SU AUSENCIA PRODUCE LA INEXISTENCIA DEL ACTO Y NO SIMPLEMENTE SU ANULABILIDAD.

PRESUPUESTO DE VALIDEZ DE LOS CONTRATOS.

LOS PRESUPUESTOS SE DIFERENCIAN DE LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO EN QUE AQUELLOS SON EXTERNOS DEL ACTO, MIENTRAS QUE ÉSTOS SON INTERNOS. TIENEN UNA FUNCIÓN INTEGRADORA DEL MISMO Y EN EL CASO DE QUE FALTE ALGUNO DE ELLOS EL CONTRATO NO PRODUCIRÁ PLENOS EFECTOS ENTRE LAS PARTES, EL CONTRATO NO LE SERÁ

OPONIBLE, O SEA, QUE RESPECTO DE ELLA ES COMO SI EL CONTRATO NO SE HUBIESE CELEBRADO.

LOS PRESUPUESTOS SON: A) EL PODER DE DISPOSICIÓN; B) LA LEGITIMACIÓN PARA CONTRATAR, Y C) LA CAPACIDAD PARA OBRAR.

CONFORME A LA LEGISLACIÓN POSITIVA, DEBE DESCARTARSE AL ÚLTIMO, YA QUE ESTÁ CATALOGADA COMO ELEMENTO DE VALIDEZ CUYA AUSENCIA DA NACIMIENTO A UNA NULIDAD RELATIVA. ARTICULOS 1795 FRACCIÓN I, 1798, 1799, 2228, 2230, 2233, 2236 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN VIGOR, EN CONSECUENCIA NO TRATAREMOS DE ELLA.

EL PODER DE DISPOSICIÓN.

ESTA NOCIÓN ES DIFÍCIL DE COMPRENDER PORQUE TRADICIONALMENTE SE CONFUNDE CON LA CAPACIDAD. SIN EMBARGO, NO ES LO MISMO, HABRÁ OCASIONES EN QUE A PESAR DE LA PLENA CAPACIDAD DEL SUJETO, NO TIENE LA PLENA DISPOSICIÓN DEL BIEN Y COMO CONSECUENCIA, NO PUEDE VÁLIDAMENTE CELEBRAR EL CONTRATO DE ENAJENACIÓN, Y LO CELEBRAREN NO LE SERÁ OPONIBLE AL PERJUDICADO.

EL PODER DE DISPOSICION CONSISTE, ESENCIALMENTE EN QUE EL SUJETO CONTRATANTE ESTE FACULTADO, POR LA LEY PARA PRIVARSE DEL BIEN: A PESAR DE QUE SEA CAPAZ DE CONTRATAR, DEBE ADEMÁS TENER AUTORIZACION LEGAL PARA ELLO; ES UN DATO OBJETIVO, YA QUE DEPENDE DE LA CONDICION JURIDICA QUE TENGA EL BIEN.

LA CAPACIDAD POR EL CONTRATO, ES UN DATO SUBJETIVO, CONSISTE EN LA POSIBILIDAD LEGAL DE SER SUJETO DE DERECHOS Y OBLIGACIONES; SE ADQUIERE CON EL NACIMIENTO Y TERMINA CON LA MUERTE; TAMBIEN CONSISTE EN LA POSIBILIDAD DE ESTIPULAR POR SÍ MISMO EN LOS CONTRATOS, SIN ESTAR ASISTIDO O SUBSTITUIDO POR OTRO. LA CAPACIDAD ES LA REGLA GENERAL.

COMO EJEMPLO DE ESTA DISTINCIÓN TOMAMOS EL CASO DE LA COPROPIEDAD. CUANDO UNO DE LOS COPROPIETARIOS DESEE ENAJENAR SUS DERECHOS, A PESAR DE QUE SEA EN LO PERSONAL PLENAMENTE CAPAZ, NO PODRÁ HACERLO SIN ANTES OFRECERLO A LOS DEMAS, QUIÉNES TENDRÁN DERECHO A HACER USO DEL DERECHO DE TANTO. ESTA SITUACIÓN ESTÁ REGLAMENTADA POR LOS ARTÍCULOS 950, 973 Y SIGUIENTES, Y 1292 DEL

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN VIGOR ENTRE OTROS CASOS.

UN APODERADO, UN TUTOR, UN REPRESENTANTE DEL AUSENTE TENDRÁN QUE SER PLENAMENTE CAPACES PARA OCUPAR ESTOS CARGOS; SIN EMBARGO, NO PODRÁN ENAJENAR UN BIEN CUYA GUARDA ESTÁN ENCARGADOS, SIN ANTES LLEVAR LOS REQUISITOS QUE MENCIONAN DICHS ARTICULOS. AUTORIZACIÓN ESPECIAL PARA EL APODERADO, O PODER ESPECIAL; AUTORIZACION JUDICIAL PARA LOS BIENES DE MENORES O INCAPACITADOS. ESTO ACONTECE PORQUE LES FALTA EL PODER O DISPOSICIÓN.

LA FACULTAD DE DISPOSICIÓN GENERALMENTE CORRESPONDEN AL TITULAR DEL DERECHO SUBJETIVO.

LA CARENCIA DEL PODER DE DISPOSICION NO PRODUCE LA NULIDAD DEL ACTO. SINO QUE PRODUCE SU INEFICACIA, OTRA DIFERENCIA CON LA INCAPACIDAD; ES DECIR, UNA VEZ CUMPLIDO EL REQUISITO LEGAL PARA EL DERECHO DE TANTO, EL CONTRATO TIENE YA PLENA VALIDEZ, COHO SE DEDUCE DE LA DISPOSICIÓN DEL ARTÍCULO 1292 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN VIGOR, PUESTO

QUE OBLIGA A FORMALIZAR EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA CON EL COPROPIETARIO PREFERIDO, BAJO LAS MISMAS BASES CONCERTADAS, LO QUE NO ACONTECERÍA SI LA FALTA DE NOTIFICACION SE SANCIONARA CON LA NULIDAD. ESTA SOLUCIÓN SE IMPONE A PESAR DEL TEXTO EXPRESO DEL ARTICULO 1292 YA INVOCADO.

LA LEGITIMACION PARA CONTRATAR.

ESTE CONCEPTO ES MAS OSCURO QUE EL ANTERIOR POR LO CONSIGUIENTE MAS DIFÍCIL DE EXPRESARSE. LA DOCTRINA DICE QUE ES UNA CALIDAD EXTERNA DEL SUJETO QUE CONSISTE "EN EL HECHO DE ENCONTRARSE EL SUJETO EN DETERMINADA POSICIÓN, RESPECTO DE OTROS SUJETOS O CON RELACIÓN A UN BIEN DETERMINADO".

NO CABE DUDA QUE ESTA DEFINICIÓN NO PUEDE SER MÁS IMPRECISA NI MÁS OSCURA. CREO QUE TODO SE SIMPLIFICA SI SE PIENSA QUE EL LEGISLADOR, TENIENDO EN CUENTA INTERESES PÚBLICOS O BIEN PRIVADOS DIGNOS DE PROTECCION, ESTABLECE UNA SERIE DE PROHIBICIONES PARA CONTRATAR SOBRE DETERMINADOS BIENES.

LA DOCTRINA DOMINANTE HA CLASIFICADO LA VIOLACION DE ESTAS PROHIBICIONES EL CONCEPTO DE INCAPACIDAD, CUANDO NO LO ES. EN EFECTO, LA INCAPACIDAD PROVIENE DE LA FALTA DE UN REQUISITO INTERNO DEL SUJETO: LA CAPACIDAD; LA LEGITIMACIÓN ES AUTÓNOMA RESPECTO AL SUJETO Y EXTERNA A EL. AÚN EXISTIENDO LA CAPACIDAD, SI FALTA LA LEGITIMACION, NO PODRAN SER DETERMINADOS EFECTOS DE DERECHO.

HAY AUTORES QUE SOSTIENEN QUE LA LEGITIMACIÓN ES UN PRESUPUESTO GENERAL A TODOS LOS CONTRATOS; OTROS POR EL CONTRARIO, LA LIMITAN A LOS CONTRATOS TRASLATIVOS DE DOMINIO; LO CIERTO ES QUE EN ELLOS ES DONDE SE PERCIBE CON TODA CLARIDAD ESTE PRESUPUESTO.

MIENTRAS LA TERMINOLOGIA JURIDICA NO SE DEPURE Y TENGA BASES CIENTIFICAS SEGUIRÁN ESTAS CONFUSIONES, INSISTIENDO EN QUE SE TRATA DE UNA NULIDAD A PESAR DE QUE NO EXISTEN LOS EFECTOS DESTRUCTIVOS Y RETROACTIVOS DEL ACTO, CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NULIDAD.

PROCUREMOS TRATAR LA LEGITIMACION PARA CONTRATAR, COMO UN CONCEPTO UNITARIO, DESLIGADO DE LA INCAPACIDAD.

LA CARENCIA DE LA LEGITIMACION PARA CONTRATAR SE PRODUCE POR LA VIOLACION A UNA PROHIBICION. LA SANCION COMUN Y CORRIENTE SERIA LA NULIDAD; PERO SON TAN GRAVES LAS CONSECUENCIAS QUE EL PROPIO LEGISLADOR DUDA EN APLICAR LOS PRINCIPIOS DE LA NULIDAD ABSOLUTA Y CUIDA DE EXPONER QUE LA SANCION PUEDE SER YA LA NULIDAD ABSOLUTA O RELATIVA, SEGUN CALIFIQUE LA GRAVEDAD EL LEGISLADOR. EL ACTO PRODUCE PROVISIONALMENTE SUS EFECTOS, A RESERVA DE SU DESTRUCCION POSTERIOR Y RETROACTIVA DECRETADA POR EL JUEZ. ARTICULOS 2225 Y 2226 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN VIGOR.

LA VENTA DE COSA AJENA, QUE OLVIDA CITAR LA DOCTRINA Y QUE PARA NOSOTROS ES UN CASO TIPICO DE FALTA DE LEGITIMACION EN EL VENDEDOR, SE PLANTEA POR EL LEGISLADOR EN LOS SIGUIENTES TERMINOS: EL ARTICULO 2269 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN VIGOR EXPRESA EL PRINCIPIO GENERAL: "NINGUNO PUEDE VENDER SINO LO QUE ES DE SU PROPIEDAD", O SEA, QUE ESTE LEGITIMADO PARA PRIVARSE DEL BIEN POR SER EL DUEÑO. A

CONTINUACION EL ARTICULO SIGUIENTE SANCIONA EXPRESAMENTE CON LA NULIDAD LA VENTA DE COSA Y A PESAR DE QUE DEBIERA SER CONSIDERADA COMO ABSOLUTA, PUESTO QUE NO SOLO ES ILICITO EL ACTO SINO DELICTUOSO, EL ARTICULO 2270 HABLA DE REVALIDACION, FENOMENO PROPIO DE LA NULIDAD RELATIVA, PERO ADEMAS LA PROMUEVE UN TERCERO, NO LAS PARTES PUESTO QUE SE REFIERE AL VERDADERO DUEÑO Y SI ESTE TRANSFIERE LA PROPIEDAD AL COMPRADOR DESPUES DE EFECTUADA LA VENTA ESTA QUEDA REVALIDADA. TODO ESTO PARECE EXTRAÑO, LLENO DE CONTRADICCIONES; PERO TODO SE ACLARA AL TRAER COMO ELEMENTO DE SOLUCION DEL PROBLEMA EL CONCEPTO DE LEGITIMACION. LO QUE AQUÍ ACONTECE ES LA FALTA DE LEGITIMACION EN EL VENDEDOR NO PRODUCIRÁ TODOS SUS EFECTOS, LA LEY DICE QUE SE "REVALIDA".

POR OTRA PARTE, EN CASI TODOS LOS CONTRATOS EXISTEN PROHIBICIONES PARA SU CELEBRACION, VEASE: POR EJEMPLO EL MANDATO JUDICIAL; LUEGO DE ESTO PODRIA HABLARSE DE FALTA DE LEGITIMACION Y APLICAR SUS REGLAS, CON LAS VENTAJAS INHERENTES, COMO SON EL ACTO O EL CONTRATO NO SE DESTRUYE, NI LESIONAN INTERESES DE TERCEROS Y SE SALVAGUARDA LA PAZ SOCIAL.

5.- CLASIFICACION.

"LOS CIVILISTAS HAN HECHO UNA CLASIFICACION DE LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO, DIFERENCIANDO A LOS: 1) ESENCIALES QUE SON (APARTE DE LOS DE EXISTENCIA QUE YA VIMOS QUE TIENEN CARACTER GENERAL) LOS QUE CADA FIGURA TIPICA CONTRACTUAL EXIGE PARA CONFIGURARSE, POR EJEMPLO COSA Y PRECIO EN LA COMPRA-VENTA. 2) NATURALES QUE SON LAS CONSECUENCIAS IMPLICITAS EN EL CONTRATO PERO QUE SE PUEDEN ELIMINAR POR ACUERDO EXPRESO DE LAS PARTES, POR EJEMPLO EL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN EN LA COMPRA-VENTA. 3) ACCIDENTALES QUE SON MODALIDADES QUE SOLO EXISTEN EN EL CONTRATO SI LAS PARTES ASÍ LO ACUERDAN, POR EJEMPLO EL TÉRMINO Y LA CONDICIÓN.

EXISTEN MULTIPLES CRITERIOS DE CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS, ALGUNOS DE ELLOS SON: 1) CIVILES, EL ARRENDAMIENTO, MERCANTILES, LABORALES Y ADMINISTRATIVOS; 2) BILATERALES O SINALAGMÁTICOS ARTICULO 1836 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, CUANDO EXISTEN OBLIGACIONES PARA AMBOS CONTRATANTES Y UNILATERALES (ARTICULO 1835) CUANDO UNA DE LAS PARTES ESTÁ OBLIGADA. 3) ONEROSOS CUANDO SE ESTIPULAN PROVECHOS Y GRAVÁMENES

RECÍPROCOS Y GRATUITOS CUANDO EL PROVECHO ES DE UNA SOLA DE LAS PARTES (ARTÍCULO 1837). NO SE DEBEN CONFUNDIR LOS CONTRATOS GRATUITOS CON LOS UNILATERALES, PUES, EN AQUELLOS, UNA PARTE SOLO TIENE PROVECHO SI ESTÁ OBLIGADA, POR EJEMPLO EN EL COMODATO QUE ES UN PRÉSTAMO GRATUITO DE USO, EL COMODATARIO DEBE DEVOLVER LA COSA. LOS ONEROSOS SE SUBDIVIDEN EN: A) CONMUTATIVOS CUANDO LAS PARTES DESDE UN PRINCIPIO PUEDEN APRECIAR EL BENEFICIO O PERDIDA QUE EL CONTRATO LES CAUSA, Y B) ALEATORIOS CUANDO LA EXISTENCIA O MONTO DE LA PRESTACION DEPENDE DEL AZAR, E INNOMINADOS LOS QUE NO ESTAN Y SE RIGEN DE ACUERDO AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL POR LAS NORMAS DEL CONTRATO NOMINADO CON EL QUE TENGAN MAYOR SEMEJANZA (ARTÍCULO 1858). (3)

POR EL RESULTADO ECONOMICO QUE PRODUCEN.

SE DIVIDEN EN ONEROSOS, GRATUITOS Y DESINTERESADOS. SE DICE QUE SON ONEROSOS CUANDO AMBAS PARTES RECIBEN UNA VENTAJA A CAMBIO DE UN SACRIFICIO PATRIMONIAL. GENERALMENTE LA VENTAJA Y EL SACRIFICIO SON EQUIVALENTES, DESDE EL PUNTO DE VISTA SUBJETIVO; NO ES NECESARIO QUE SEA ASI OBJETIVAMENTE. LA

(3) DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO. EDITORIAL UNAM, MÉXICO 1985. TOMO III, PAG. 293.

DESPropORCION ENTRE LAS PRESTACIONES PUEDE OCASIONAR EL VICIO DE LESION, SIEMPRE QUE SE REUNAN LAS DEMÁS CARACTERÍSTICAS QUE SEÑALA EL ARTÍCULO 17 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN VIGOR.

EL CONTRATO SERÁ GRATUITO CUANDO UNA PARTE RECIBE LA VENTAJA Y LA OTRA SOPORTA EL SACRIFICIO. EL PESO DEL CONTRATO RECAE SOBRE UNA PARTE.

SE LLAMA CONTRATO DESINTERESADO CUANDO EL CONTRATANTE QUE SOPORTE EL PESO DEL CONTRATO NO SE EMPOBRECE; PERO TAMPOCO RECIBE NADA EN CAMBIO. PUEDE PENSARSE EN UNA FIANZA GRATUITA, QUE NO SE HIZO EFECTIVA PORQUE EL DEUDOR, CUMPLIO CON SU OBLIGACION.

¿EXISTE RELACION ENTRE EL CONTRATO ONEROSO Y EL DE PRESTACIONES RECÍPROCAS?

LA CLASIFICACIÓN DE CONTRATOS EN ONEROSOS Y GRATUITOS SE FUNDA EN UNA NOCIÓN ECONÓMICA; EN LA VENTAJA O EL SACRIFICIO QUE IMPLICA ENTRE LAS PARTES LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO, Y ESTO

NO TIENE RELACION CON QUE EL CONTRATO GENERE OBLIGACIONES A CARGO DE UNA PARTE O DE AMBAS, SI BIEN ES CIERTO QUE EN ALGUNOS CASOS PUEDAN COINCIDIR, ESTO NO ES ESENCIAL.

DESDE LUEGO PUEDE DECIRSE QUE LA ESPECIE DE CONTRATOS ONEROSOS TIENE MAYOR AMPLITUD QUE LOS CONTRATOS CON PRESTACIONES RECIPROCAS, Y QUE LOS GRATUITOS GENERALMENTE GENERAN OBLIGACIONES A CARGO DE UNA DE LAS PARTES, PERO LA CORRELACION NO ES ESENCIAL, YA QUE EL CONTRATO ONEROSO PUEDE SER CON PRESTACIONES A CARGO DE UNA DE LAS PARTES.

POR LO DETERMINADO O INDETERMINADO DE LAS PRESTACIONES.

UN CONTRATO ES CONMUTATIVO CUANDO LAS PRESTACIONES A CARGO DE LAS PARTES ESTÁN PERFECTAMENTE DETERMINADAS AL MOMENTO DE LA CELEBRACIÓN, SI NO LO ESTUVIEREN; EL CONTRATO SERÁ ALEATORIO.

PARA LA DETERMINACIÓN DE LA PRESTACIÓN EN EL CONTRATO CONMUTATIVO EXISTEN VARIAS OPINIONES:

LA PRIMERA NOS DICE QUE EL CONTRATO SERA ALEATORIO CUANDO AL MOMENTO DE SU CELEBRACION, COMPARANDO EL SACRIFICIO CON LA VENTAJA QUE RECIBEN LOS CONTRATANTES, NO PUEDE ESTIMARSE SI SE PRODUCIRA GANANCIA O PÉRDIDA, SINO QUE ÉSTAS DEPENDERAN DE ACONTECIMIENTOS POSTERIORES, COMO PARECE QUE SE DESPRENDE DE LOS ARTICULOS 1837 Y 1838 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN VIGOR.

OTROS AUTORES OPINAN QUE LA INDETERMINACION DE LAS PRESTACIONES NO ES SUFICIENTE PARA CONVERTIR EL CONTRATO EN ALEATORIO, MANIFIESTAN QUE EXISTEN ENTRE LOS CONTRATOS CONMUTATIVOS ALGUNOS CON PRESTACIONES INCIERTAS AL MOMENTO DE LA CELEBRACION, PERO QUE SERÁN DETERMINABLES CON POSTERIORIDAD; POR EJEMPLO CUANDO EN LA COMPRA-VENTA EL PRECIO DE LA COSA LO FIJARÁ UN TERCERO; POR OTRA PARTE HAY CONTRATOS ALEATORIOS EN QUE SE FIJA EL MOMENTO DEL ALEA, ES DECIR DEL RIESGO.

LUEGO EL ÚNICO CRITERIO PREFERIBLE ES EL PRIMERO.

SE DICE QUE UN CONTRATO ES LEONINO CUANDO TODAS LAS VENTAJAS ESTÁN A FAVOR DE UNA PARTE Y EL RIESGO EXCLUSIVAMENTE A CARGO DE LA OTRA.

EL CONTRATO ALEATORIO PUDIERA CONFUNDIRSE CON EL CONTRATO SUJETO A CONDICION; PERO TECNICAMENTE PUEDEN DIFERENCIARSE EN FORMA ABSOLUTA; EL CONTRATO ALEATORIO ES UN CONTRATO PURO Y SIMPLE, EN CAMBIO EL SUJETO A CONDICION NO LO ES, PUES TIENE UNA MODALIDAD. EN EL CONTRATO ALEATORIO EL ALEA ES UN ELEMENTO DE FORMACION. ES INTRINSECO AL CONTRATO; EN CAMBIO LA CONDICION ES UNA MODALIDAD QUE SE AGREGA AL CONTRATO Y NO ES UNA PARTE INTRINSECA DEL MISMO.

EXISTE SIN EMBARGO, UNA FIGURA INMEDIATA: EL CONTRATO CONMUTATIVO, PERO CON UN ELEMENTO ALEATORIO. SUPONGAMOS UN CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE ALGODÓN, EN EL QUE DESDE LUEGO SE FIJA EL VOLUMEN Y EL PRECIO; PERO LA ENTREGA SE SUPEDITA A QUE EN EL MERCADO HAYA Poca EXISTENCIA Y SUBA UN 10% AL PRECIO. ESTE CONTRATO SEGUIRÁ LAS REGLAS DEL CONMUTATIVO Y SOLO SERÁ TRATADO SIGUIENDO LAS REGLAS DEL ALEATORIO.

POR OTRA PARTE, PUEDE AL MISMO TIEMPO VOLVERSE ALEATORIO, PUESTO QUE UNA DE LAS PARTES PUEDE OBTENER UNA GANANCIA O UNA PÉRDIDA EXCESIVA Y NO PODRA RECLAMAR NADA A LA OTRA.

POR LOS DERECHOS QUE GENERAN LOS CONTRATOS.

GENERALMENTE ESTAMOS ACOSTUMBRADOS A OBSERVAR QUE EL CONTRATO GENERA DERECHOS PERSONALES, SE LES LLAMA CONTRATOS OBLIGATORIOS, POR OPOSICION A LOS QUE GENERAN DERECHOS REALES, PERO ES INDUDABLE QUE EL CONTRATO ES TAMBIÉN FUENTE DE DERECHOS REALES: EL USO, EL USUFRUCTO HABITACIÓN, SERVIDUMBRE, LA PROPIEDAD, PRENDA E HIPOTECA, SE GENERAN POR EL CONTRATO Y TAMBIÉN POR EL CONTRATO SE TRANSMITEN, LUEGO EL CONTRATO ES FUENTE DE CREACION Y DE TRANSMISIÓN DE LOS DERECHOS REALES.

POR LA FORMA DE EJECUCION DE LAS PRESTACIONES.

UNA VEZ NACIDA LA OBLIGACIÓN POR EL PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO, SU CUMPLIMIENTO PUEDE SER SATISFECHO EN DIVERSAS FORMAS, INMEDIATAMENTE QUE NACE LA OBLIGACIÓN, COMO EN UNA

COMPRA-VENTA DE CONTADO: COMPRADOR Y VENDEDOR DEBEN EJECUTAR TODAS LAS OBLIGACIONES DESDE LUEGO; PUEDE ESTIPULARSE QUE DETERMINADAS OBLIGACIONES SE CUMPLAN POSTERIORMENTE A SU CELEBRACION, FIJÁNDOSE UNA FECHA PARA EL PAGO TOTAL O BIEN VARIOS PAGOS, SEÁN IGUALES O DISTINTOS EN SU MONTO, PERIODICOS O NO. LO FUNDAMENTAL EN ESTA CLASE DE CONTRATOS ES QUE ENTRE LA CELEBRACION Y EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION TRANSCURRA UN LAPSO DE TIEMPO MAS O MENOS LARGO.

ESTAS CLASES DE CONTRATOS TIENEN NORMAS DISTINTAS PARA SU NULIDAD, RESOLUCION, RESCISION, ETC.

EXISTEN CONTRATOS LLAMADOS DE TRACTO SUCESIVO; EN ESTA CLASE DE EFECTOS DEL CONTRATO SE PRODUCEN DE MOMENTO A MOMENTO SIN INTERRUPCION, COMO ACONTECE EN EL ARRENDAMIENTO. EL ARRENDAMIENTO TIENE DERECHO A USAR Y DISFRUTAR EL BIEN ARRENDADO SIN INTERRUPCION HASTA LA TERMINACION DEL CONTRATO.

EN EL CONTRATO DE DURACION INDETERMINADA NO EXISTEN NI TERMINO NI CONDICION, SINO QUE LAS PRESTACIONES DURAN MIENTRAS LES SEAN UTILES A LOS CONTRATANTES.

LA LEY SEÑALA FORMAS ESPECIALES DE TERMINACIÓN Y MANERA DE AUTENTIFICAR EL PROCEDIMIENTO. ARTICULOS 2478 Y 2479 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN VIGOR.

EN RESUMEN SI EL CONTRATO SE AGOTA EN UNA SOLA EJECUCION, ES UN CONTRATO DE EJECUCIÓN INSTANTÁNEA O ÚNICA.

POR LA FORMA DE SU PERFECCIONAMIENTO.

EXISTEN CONTRATOS CONSENSUALES, FORMALES, REALES Y SOLEMNES.

EL ACTO JURÍDICO NACE SOLEMNE, ESTÁ RODEADO DE MISTERIO; HAY QUE PRONUNCIAR PALABRAS MÁGICAS, ESCRITAS EN FORMULAS SACRAMENTALES; NO PUEDEN CAMBIARSE DE LUGAR NI POR SINÓNIMOS, NI NO SE PRONUNCIAN; EL ACTO JURÍDICO ES NULO.

SE DICE QUE LA FORMA DA LA ESENCIA, LA ESENCIA DEL ACTO. EN OCASIONES, ADEMÁS DE LAS PALABRAS SACRAMENTALES, SE EXIGEN GESTOS, ACTITUDES, ACTOS, COMO ARRANCAR RAMAS DE LAS

PLANTAS. COGER UN PUÑADO DE TIERRA Y ESPARCIRLO A LOS CUATRO VIENTOS. ESTA CREENCIA DURA VARIOS SIGLOS.

POCO A POCO FUE COMPRENDIÉNDOSE QUE LA FORMA, LEJOS DE SER UN ELEMENTO DE ESENCIA, EQUIVALENTE AL CONSENTIMIENTO, ERA SIMPLEMENTE UN ELEMENTO DE PRUEBA DE LA CELEBRACION DEL CONTRATO. ES ELEMENTO DE VALIDEZ, SIN EMBARGO, EN OCASIONES LA TÉCNICA JURIDICA, EN OPOSICION A ESTA POSTURA, ELEVA LA FORMA A UN REQUISITO DE EXISTENCIA DEL CONTRATO O DEL ACTO JURIDICO. PODRIAMOS DECIR QUE ESTAMOS OTRA VEZ EN EL PUNTO DE PARTIDA; EL FORMALISMO RENACE EN TODOS LOS ÓRDENES, CON DISTINTAS MANIFESTACIONES, YA SEA REQUIRIENDO LA INTERVENCIÓN DE UN FUNCIONARIO CON FE PUBLICA, INSCRIPCIÓN EN ALGÚN REGISTRO.

LOS CONTRATOS PUEDEN SER:

CONSENSUALES:

CUANDO SE PERFECCIONAN POR EL MERO CONSENTIMIENTO, COMO ACUERDO DE VOLUNTADES ENTRE LAS PARTES CONTRATANTES SIN NECESIDAD DE NINGUNA OTRA FORMALIDAD.

LOS ANTECEDENTES ROMANOS ERAN OPUESTOS A ESTE RESULTADO: EL SOLO CONSENTIMIENTO, EL PACTO NUDO, NO PRODUCIA OBLIGACION, EL DERECHO CANONICO, POR EL CONTRARIO LUCHÓ POR ELEVAR A COMPLETA VALIDEZ EL CONSENSUALISMO.

EN NUESTROS ANTECEDENTES ESPAÑOLES ENCONTRAMOS QUE EL ORDENAMIENTO DE ALCALÁ, CONTRARIANDO LOS PRECEDENTES ROMANOS RECONOCIO EN PRINCIPIO LA VALIDEZ DEL CONSENSUALISMO, TRANSMITIENDOSE A TODOS NUESTROS CÓDIGOS CIVILES. ES EL ANTECEDENTE DE LOS ARTICULOS 1796 Y 1832, QUE RECONOCEN LA VALIDEZ DEL CONSENSUALISMO, PERO LIMITADO POR CIERTO FORMALISMO.

FORMALES:

EN ESTA ESPECIE, EN LOS ACTOS JURIDICOS Y CONTRATOS, NO ES SUFICIENTE EL CONSENTIMIENTO COMO ACUERDO DE VOLUNTADES, PARA EL PERFECCIONAMIENTO DEL HISMO, SINO QUE ESE CONSENTIMIENTO DEBE EXPRESARSE MEDIANTE DETERMINADA FORMA, QUE PUEDE SER EXPRESA, ESCRITA, TANTO EN LA FORMA, DE ESCRITO PRIVADO COMO EN LA PUBLICA, CON LA INTERVENCIÓN DE UN FUNCIONARIO DOTADO DE FÉ PUBLICA. ARTICULOS 1833 Y 1834 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN VIGOR, PERO EN ESTE CASO LA FORMA NO ES ELEMENTO DE

ESENCIA, SINO QUE PUEDE DARSELE AUN DESPUES DE CELEBRADO EL ACTO Y EXISTE ACCION PARA ELLO, YA QUE NO SE TRATA DE UNA SOLEMNIDAD.

INSISTIMOS EN QUE EN NUESTRO SISTEMA LEGISLATIVO NO EXISTEN CONTRATOS SOLEMNES. AÚN CUANDO SI EXISTEN ACTOS JURIDICOS SOLEMNES, COMO EL MATRIMONIO. LA MEJOR DEMOSTRACION ES QUE LOS ARTICULOS 1833, 1834 Y 2232 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, PERMITEN QUE SE DE AL CONTRATO LA FORMA OHITIDA, SOLUCION QUE NO PODRIA DARSE SI EL CONTRATO FUERA SOLEMNE.

EXISTEN EN NUESTRA LEGISLACION MUCHOS CONTRATOS FORMALES. ENTRE OTROS SON LOS SIGUIENTES: ARTICULOS 2317, 2319 Y 2320 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, PARA LA COMPRA-VENTA, COMPLEMENTADO POR EL DECRETO DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1966, Y POR LA LEY DEL NOTARIADO DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1945, CONFORME A SU ARTICULO 54, QUE EXIGE ESCRITURA PUBLICA CUANDO EL PRECIO O CUANTIA EXCEDE DE 365 VECES EL SALARIO MÍNIMO GENERAL DIARIO VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL EN EL MOMENTO DE LA OPERACION, EL ARTICULO 2246 EXIGE LA FORMA ESCRITA PARA VALIDEZ DE LA PROMESA; EL 2331 PARA LA PERMUTA; 2344, 2345, 2346, 2406 Y

2407 PARA EL ARRENDAMIENTO, 2550 A 2552, 2555, 2556 Y 2586 PARA EL MANDATO; 2618 PARA EL CONTRATO DE GBRA A PRECIO ALZADO; 2656 PARA EL TRANSPORTE CIVIL; 2871, PARA LA ASOCIACION; 2740 PARA LA APARCERIA RURAL; 2740, PARA LA APARCERIA DE GANADO; 2690 PARA LA SOCIEDAD CIVIL; 2776 PARA LA RENTA VITALICIA; 2850 Y 2851 PARA LA HIPOTECA, YA QUE ÉSTE CONTRATO SOLEMNE EN CÓDIGOS ANTERIORES SE HA VUELTO FORHAL, Y 2945 PARA LA TRANSACCIÓN.

REALES:

SE DICE QUE UN CONTRATO ES REAL CUANDO PARA SU PERFECCIONAMIENTO Y EXIGIBILIDAD DE LAS OBLIGACIONES, DEMAS DE LOS ELEMENTOS DE ESENCIA YA ESTUDIADOS; CONSENTIMIENTO Y OBJETO, NECESITA UN PRINCIPIO DE EJECUCION, GENERALMENTE LA ENTREGA DE UNA COSA.

NO FALTABA RAZON A LOS ROMANOS PARA ESTA EXIGENCIA PREVIA AL PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO. PENSEMOS EN UN MUTUO CON INTERÉS. SI FUERE CONSENSUAL PODRIAN EXIGIRSE INTERESES ANTES DE LA ENTREGA DEL CAPITAL.

LA EVOLUCION DE ESTA ESPECIE HA SIDO RESTRICTIVA, YA QUE EN ROMA FUERON CONTRATOS REALES EL COMODATO, EL MUTUO, EL DEPOSITO Y LA PRENDA. EN LOS CODIGOS CIVILES 1870 Y 1884 ERAN CONTRATOS REALES EL MUTUO Y EL COMODATO, Y EL VIGENTE CASI DESAPARECE, PUES SOLO CONSERVA UN CONTRATO REAL: LA PRENDA, PUESTO QUE CONFORME A LOS ARTICULOS 2858 Y 2859, ES NECESARIA LA ENTREGA DE LA COSA PARA LA CONSTITUCION DE LA PRENDA, PERO SE CONFORMA CON UNA ENTREGA FICTA, JURIDICA ADEMAS EL CONTRATO ES FORMAL - ARTICULO 2860 - Y SI OTORGA EN ESCRITO PRIVADO, EXIGE LA FORMALIDAD DEL DOBLE EJEMPLAR, A FIN DE QUE CADA PARTE TENGA UNO, YA QUE EXISTEN DERECHOS Y OBLIGACIONES RECIPROCAS.

SOLEHNES:

SON LOS CONTRATOS QUE LA TECNICA JURIDICA, POR RAZONES ESPECIALES, ELEVA LA FORMA A REQUISITO DE EXISTENCIA DE TAL MANERA QUE SIN ELLA, AUN CUANDO EXISTIERA EL CONSENTIMIENTO Y EL OBJETO, SERIA LA NADA JURIDICA, ESTARIAMOS FRENTE A UNA INEXISTENCIA, PREVISTA EN LOS ARTICULOS 2224 Y 2228 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN VIGOR.

INSISTIMOS EN QUE EN EL CÓDIGO ACTUAL NO EXISTEN CONTRATOS SOLEMNES, SINO ACTOS JURÍDICOS SOLEMNES. ACTUALMENTE EL ORDENAMIENTO SE REFIERE A ACTOS JURÍDICOS SOLEMNES, COMO LOS RELATIVOS AL MATRIMONIO Y EN GENERAL AL ESTADO CIVIL. DEBIDO A ESTA CIRCUNSTANCIA TUVO QUE DEFINIR Y REGLAMENTAR LA INEXISTENCIA.

POR LA CATEGORIA DE LAS PERSONAS QUE INTERVIENEN EN SU
CELEBRACION.

EN LA MAYORIA DE LOS CASOS SON PARTICULARES QUE CELEBRAN CONTRATOS ENTRE SI, DANDO NACIMIENTO A RELACIONES DE DERECHO PRIVADO, PERO COMO EL CONTRATO ES UN INSTRUMENTO JURIDICO QUE PRESENTA MUCHAS VENTAJAS Y ES DE FACIL MANEJO, HA SALIDO DE LA ORBITA DEL DERECHO PRIVADO PARA EXTENDERSE A LA DEL DERECHO PUBLICO. ACTUALMENTE LOS TRATADOS ENTRE ESTADOS TOMAN LA ESTRUCTURA Y FORMA DE UN CONTRATO.

EN EL LLAMADO CONTRATO COLECTIVO SE TUTELAN INTERESES COLECTIVOS, Y A PESAR DE SU DESIGNACION, ES UN ACUERDO NORMATIVO; A NO SER QUE LAS PARTES DESEEN CELEBRAR DESDE LUEGO

EL TAMBIÉN LLAMADO CONTRATO NORMATIVO, QUE ESTABLECE VERDADERAS NORMAS DE DERECHO, QUE SE APLICARAN A LOS FUTUROS CONTRATOS INDIVIDUALES. ES MÁS SE TIENEN POR ESTABLECIDAS AUNQUE NO SE DIGA.

CADA DÍA ES MÁS FRECUENTE LA CELEBRACION DE CONTRATOS NORMATIVOS, POR LA NECESIDAD DE NO REPETIR EN CADA CONTRATO INDIVIDUAL LAS ESTIPULACIONES PREVIAHENTE DISCUTIDAS POR LOS GRUPOS DE CONTRATANTES Y QUE FUERON APROBADAS.

EN NUESTRO DERECHO NO TENEMOS UNA REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA DE ESTOS ACTOS JURIDICOS, AÚN CUANDO EL DERECHO POSITIVO NOS DEMUESTRA VARIOS EJEMPLOS DE ELLOS: EL CONTRATO COLECTIVO DE TRABAJO; EN LOS JUICIOS UNIVERSALES; SUCESIONES, LIQUIDACIONES JUDICIALES, QUIEBRAS, ETC., EXISTEN ACUERDOS NORMATIVOS Y A VECES SON CONTRATOS NORMATIVOS.

CONTRATO TIPO:

SEGÚN SE EXPRESÓ ANTERIORMENTE, EL LLAMADO CONTRATO NORMATIVO GENERA NORMAS JURIDICAS APLICABLES A LOS CONTRATOS INDIVIDUALES QUE CELEBRAN ENTRE SÍ LAS PARTES COMPLEJAS, POR LO

GENERAL ORGANIZADAS. CUANDO LAS NORMAS DEL CONTRATO NORMATIVO, QUE SON ABSTRACTAS, SE VIERTEN EN UN CONTRATO INDIVIDUAL CONCRETO, SE DICE QUE ES UN CONTRATO TIPO. PERO ES MÁS EN OCASIONES, CUANDO SON MUY NUMEROSOS LOS CONTRATOS INDIVIDUALES, SOLO SE HACEN CONSTAR EN ELLOS LOS NOMBRES DE LAS PARTES Y LOS ELEMENTOS ESENCIALES INDISPENSABLES DE LOS CONTRATOS QUE SE VAYAN A CELEBRAR, PUESTO QUE LOS DETALLES, LAS ESTIPULACIONES SECUNDARIAS ESTAN PREVISTAS EN EL NORMATIVO, AL CUAL GENERALMENTE SE REHITEN, NORMAS QUE SE TENDRAN POR REPRODUCIDAS EN LOS INDIVIDUALES.

EL CONTRATO DE ADHESION:

MUCHO SE HA DISCUTIDO EN LA DOCTRINA SI ÉSTE ES O NO CONTRATO, PORQUE PRECISAMENTE EL CONSENTIMIENTO, COMO ACUERDO DE VOLUNTADES, PROPIAMENTE NO EXISTE. UNA DE LAS PARTES ES UNA SOCIEDAD O EMPRESA PODEROSA ECONÓMICAMENTE O BIEN UNA EMPRESA ESTATAL, QUE IMPONE A LA OTRA PARTE, LA DÉBIL, LAS CLAUSULAS Y CONDICIONES DEL CONTRATO, SIN PERMITIR LA MENOR DISCUSION O MODIFICACION. SE LE PLANTEA EL PRESENTE DILEMA: O ACEPTA EL CONTRATO TAL COMO ESTA REDACTADO, GENERALMENTE UN MACHOTE IMPRESO, O NO HAY CONTRATO, Y COMO GENERALMENTE SE TRATA DE SUMINISTRO DE ALGO DE PRIMERA NECESIDAD COMO EL AGUA, GAS, TRANSPORTES, LUZ, ENERGÍA, ETC., AL PARTICULAR NO LE QUEDA SINO ACEPTAR EN OCASIONES CON CLAUSULAS LEONINAS.

TEÓRICAMENTE ESTA SITUACION PLANTEA PROBLEMAS GRAVES: EN LOS CONTRATOS QUE CELEBRAN LOS PARTICULARES LAS PARTES ESTÁN MAS O MENOS EN IGUALDAD DE POSIBILIDADES ECONOMICAS; DISCUTEN EL CLAUSULADO Y HASTA QUE EXISTE ACUERDO SE CELEBRA EL CONTRATO.

EN EL DE ADHESION, NO PASA ASI, SINO QUE LA PARTE FUERTE PRESENTE A LA DÉBIL EL DOCUMENTO YA REDACTADO EN TODOS

SUS DETALLES, Y ESTÁ COMO ES LA QUE NECESITA EL SERVICIO, A VECES INDISPENSABLEMENTE, NO LE QUEDA MÁS QUE ADHERIRSE YA QUE NO PODRÍA DEJAR DE CONTRATAR. SE ARGUMENTA QUE SI NO HAY ACUERDO DE VOLUNTADES, NO HABRÁ CONTRATO, PUESTO QUE NO EXISTE EL CONSENTIMIENTO Y EL ACTO SERIA INEXISTENTE.

EN PURIDAD NO LES FALTA RAZON A LOS IMPUGNADORES, PERO LO QUE ACONTECE ES QUE EXISTE UNA LIMITACION A LA LIBERTAD CONTRACTUAL, IMPUESTA POR SITUACIONES ECONOMICAS DE MONOPOLIO DE HECHO O DE DERECHO; POR OTRA PARTE, DADA LA EXISTENCIA DE MILLONES DE INTERESADOS EN RECIBIR EL SERVICIO, SERÍA IMPOSIBLE QUE LA CONCESIONARIA DISCUTIERA UNO POR UNO LOS CONTRATOS, MUCHOS DE ELLOS DE SERVICIOS PÚBLICOS. ES UNA NECESIDAD DE LA VIDA Y DEL DESARROLLO ACTUAL Y DE LA IDEA DEL SERVICIO PÚBLICO, YA SE HA PRESTADO DIRECTAMENTE POR EL ESTADO O SEA CONCESIONADO. PENSEHOS EN LA POSIBILIDAD DE CELEBRAR UN CONTRATO, PREVIA DISCUSIÓN, PARA LOS PASAJES DE CAMIÓN POR EJEMPLO, PARA EL SUMINISTRO DE LA LUZ O DE AGUA.

ESTA CLASE DE CONTRATOS SON UN PRODUCTO INELUDIBLE DE LA EPOCA, DE LA ORGANIZACION POLITICA Y ECONOMICA, DEL AUMENTO DE POBLACION Y DE LA EXTENSION DE LOS SERVICIOS PUBLICOS.

EN ESTAS HIPOTESIS, COMO SE COMPRENDERA, EL CONSUMIDOR QUEDA EN MANOS DEL SUMINISTRADOR DEL SERVICIO Y PARA EVITAR, POR LO MENOS PARTE DE LOS ABUSOS DE ÉSTE, SE EXIGE LA INTERVENCIÓN DEL ESTADO, PARA REGLAMENTAR LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO Y SOBRE TODO LA FIJACION DE LA TARIFA Y DEMÁS CONDICIONES. SÓLO DE ESTA MANERA HABRÁ CIERTO EQUILIBRIO CON EL CONTRATO.

CONTRATO PRINCIPAL Y CONTRATO ACCESORIO:

A UN CONTRATO SE LE LLAMA PRINCIPAL CUANDO PUEDE SUBSISTIR POR SI MISMO, SIN NECESIDAD DE UNIRSE A OTRO PARA SU EXISTENCIA Y PRODUCCIÓN DE EFECTOS.

ENTRE LOS ACCESORIOS ESTÁN LOS DE GARANTIA, PERO NO SON LOS ÚNICOS. LA SUERTE DEL CONTRATO PRINCIPAL INFLUYE EN LA DEL ACCESORIO. EN CAMBIO EL CONTRATO ACCESORIO NO PUEDE SUBSISTIR POR SI MISMO, SINO QUE NECESITA UNIRSE AL PRINCIPAL.

POR TANTO, LA NULIDAD, LA RESCISIÓN Y EN GENERAL LA EXTINCIÓN DEL PRINCIPAL PRODUCIRÁ LOS MISMOS EFECTOS EN EL ACCESORIO, SALVO LAS EXCEPCIONES QUE SE ESTUDIARAN EN LOS CONTRATOS DE GARANTÍA.

NUESTRO CÓDIGO REGLAMENTA NUMEROSOS EJEMPLOS DE CONTRATOS ACCESORIOS. ESPECIALMENTE DE GARANTÍA: ARTÍCULOS 2856, PARA LA PRENDA; 2893, PARA LA HIPOTECA; 2794, PARA LA FIANZA; ALGUNAS DE LAS CONSECUENCIAS DE LA ACCESORIEDAD DE LOS CONTRATOS DE GARANTÍA ESTÁN PREVISTOS EN LOS ARTÍCULOS 2891, 2924, 2927, 2797 Y 2842 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN VIGOR.

CONTRATOS CIVILES Y CONTRATOS MERCANTILES:

NUESTRO CÓDIGO AL TITULARSE CIVIL, NO COMPRENDE A LOS CONTRATOS MERCANTILES, POR LO QUE DESDE LUEGO SE PLANTEA EL PROBLEMA DE SU DISTINCIÓN.

LAS CONSECUENCIAS, DADA LA NATURALEZA DEL CONTRATO, TAMBIÉN SON MÚLTIPLES. LAS LEGISLACIONES DE FONDO PROCESALES TIENEN DIVERSA REGLAMENTACIÓN YA SEAN LOCAL O FEDERAL; LOS

TRIBUNALES QUE CONOZCAN DE LOS LITIGIOS TAMBIEN PUEDEN SER LOCALES O FEDERALES, ETC.

LA REGLA GENERAL ES EL CONTRATO CIVIL; LA EXCEPCIÓN SERA EL MERCANTIL; LUEGO HABRÁ QUE DELIMITAR LAS CARACTERISTICAS DEL CONTRATO MERCANTIL, PUESTO QUE SI NO FUERE CIVIL, PUEDE ENTONCES, SERA MERCANTIL.

HISTORICAMENTE EL DERECHO MERCANTIL SE NOS PRESENTA COMO UN DERECHO DE GRUPO, POR CONSIGUIENTE SE APLICABA A LOS COMERCIANTES Y SÓLO A ELLOS; ENTONCES SE COMPRENDIO QUE ESTE SERIA UN CRITERIO MUY ESTRECHO. POR LO DEMÁS HAY CONTRATOS ESENCIALMENTE MERCANTILES, INDEPENDIENTEMENTE DEL GRUPO AL QUE PERTENEZCAN LOS CONTRATANTES; TENEMOS LA LETRA DE CAMBIO, SU EMISION, ACEPTACIÓN, ENDOSO, AVAL, ETC., TODOS SON ACTOS ESENCIALMENTE MERCANTILES, RIGIÉNDOSE POR DERECHO DE EXCEPCIÓN CUALQUIERA QUE SEA LA OCUPACIÓN Y FINES QUE PERSIGAN LOS CONTRATANTES.

EN EL OTRO EXTREMO ENCONTRAMOS CONTRATOS QUE SON ESENCIALMENTE CIVILES; QUE EL DERECHO MERCANTIL NI SIQUIERA

CONSIDERA DENTRO DE SUS FINALIDADES: LA DONACIÓN, LOS REGIMENES MATRIMONIALES Y EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.

EL FENÓMENO SE COMPLICA PORQUE EXISTEN CONTRATOS QUE SON MERCANTILES PARA UNA PARTE Y CIVILES PARA LA OTRA. SE LES LLAMA MIXTOS Y LA SOLUCION QUE DA EN ESTA HIPÓTESIS EL CÓDIGO DE COMERCIO, ARTICULO 1050, ESTABLECIENDO QUE LA LEGISLACION APLICABLE SIGUE EL FUERO DEL DEMANDADO, PUES SI ÉSTE ES COMERCIANTE, SE APLICA LA LEGISLACIÓN MERCANTIL; PERO SI EL DEMANDADO FUERA EL NO COMERCIANTE, SE APLICARÁ EL CÓDIGO CIVIL.

PODEMOS YA AFIRMAR QUE CUANDO LAS PARTES CONTRATANTES NO SEAN COMERCIANTES O NO SE TRATE DE UN ACTO ESENCIALMENTE MERCANTIL, EL CONTRATO SERÁ CIVIL, APLICÁNDOSE LA LEGISLACIÓN DE FONDO, LA PROCESAL Y EL FUERO CIVIL; EN CAMBIO SI LOS CONTRATANTES SON COMERCIANTES, O SE TRATA DE UN ACTO ESENCIALMENTE MERCANTIL O SE ENCAMINA A REALIZAR EL COMERCIO, SE APLICARÁ LA LEGISLACIÓN MERCANTIL TANTO SI FUEREN UNO COMERCIANTE Y EL OTRO NO COMERCIANTE, SI DIERA LUGAR A UN LITIGIO; ÉSTE SEGUIRÁ EL FUERO DEL DEMANDADO EL QUE DETERMINARÁ LA LEGISLACIÓN APLICABLE EN TODOS SUS ASPECTOS.

CAPITULO II.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

POR SUS CARACTERÍSTICAS PROPIAS, POR LOS PROBLEMAS JURÍDICOS QUE PLANTEA Y POR SU REGLAMENTACION MINUCIOSA EN EL DERECHO POSITIVO ES INDUDABLE QUE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO OFRECE UNA IMPORTANCIA DISCUTIBLE.

SURGE COMO UNO DE LOS CONTRATOS DE MAYOR APLICACIÓN SUPONEN EN LA PRACTICA DIARIA Y COMO UNA FORMA DE RESOLVER CIERTAS Y VITALES O INSUSTITUIBLES NECESIDADES. SU FUNCIÓN DE SER UN SATISFACTOR EN LAS NECESIDADES HUMANAS APARECE COMO UN REMEDIO IMPRESCINDIBLE, COMO UNA FORMA CASI PERFECTA PARA PROPORCIONAR EL GOCE, MEDIANTE EL PAGO DE UNA RENTA, SIEMPRE DE MENOR CUANTIA QUE EL BIEN QUE SE DISFRUTA, NACE COMO EL MEDIO VENTAJOSO Y MENOS ECONÓMICAMENTE MOLESTO PARA PROPORCIONAR LAS COMODIDADES DE GOZAR LA TENENCIA Y EL DISFRUTE DE UN BIEN, SIENDO PROPIEDAD DE UN TERCERO, PUEDE DISFRUTARSE,

ESTA RAZÓN PRÁCTICA HA HECHO QUE DESDE EL DERECHO DE LA ANTIGÜEDAD HASTA NUESTROS DÍAS, SE REGLAMENTARA EL CONTRATO

DE ARRENDAMIENTO, REGLAMENTACION QUE EN TODAS LAS LEGISLACIONES ES CADA VEZ MÁS COMPLETA Y ABARCA TODOS LOS CASOS QUE SU APLICACION PUEDA PROVOCAR.

1.- DEFINICION.

EL ARTICULO 2398, DE NUESTRO CÓDIGO CIVIL VIGENTE DE 1928 ES EL QUE NOS HABLA RESPECTO AL ARRENDAMIENTO Y QUE A LA LETRA DICE: "HAY ARRENDAMIENTO CUANDO LAS DOS PARTES CONTRATANTES SE OBLIGAN RECÍPROCAMENTE, UNA A CONCEDER EL USO Y GOCE TEMPORAL DE UNA COSA Y LA OTRA, A PAGAR POR ESE USO O GOCE UN PRECIO CIERTO".

TIENE ADEMÁS DICHO ARTÍCULO UNA SEGUNDA PARTE EN LA QUE HACE REFERENCIA A LA DURACIÓN MÁXIMA A QUE SE PUEDE SUJETAR EL CONTRATO, SEGÚN SE TRATE DE FINCAS DESTINADAS A HABITACIÓN, A COHERCIO O AL EJERCICIO DE UNA INDUSTRIA.

NO PODEMOS ACEPTAR COMO DEFINICIÓN LO ENUNCIADO POR EL ARTICULO 2398 DEL ORDENAMIENTO LEGAL EXPRESADO, PORQUE OMITIÓ HACER MENCIÓN DE QUE SE TRATA DE UN "CONTRATO" COMO LO HACÍA LOS

ORDENAMIENTOS DE 70 Y 84, DEMÁS NO NOMBRA A LAS PARTES QUE INTERVIENEN EL CONTRATO, COSA QUE NO HUBIESE SIDO NUNCA INNECESARIO POR LO QUE MISMO QUE, CONTRIBUYE A DAR UNA DEFINICIÓN MÁS PRECISA Y MÁS COMPLETA.

EL MAESTRO ROJINA VILLEGAS NOS DESCRIBE EN FORMA ACERTADA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. DICE EL CITADO AUTOR: "COMO UN CONTRATO POR VIRTUD DEL CUAL, UNA PERSONA LLAMADA ARRENDATARIA, EL USO O GOCE TEMPORAL DE UNA COSA, MEDIANTE EL PÁGO DE UN PRECIO CIERTO". (4)

AL AFIRMAR QUE ESTA DEFINICIÓN ES ACERTADA, MOTIVA ESTE JUICIO, QUE ENCIERREN EN ELLA LOS ASPECTOS DEL CONTRATO QUE NOS OCUPA, Y SON: EL NOMBRE DE LAS PARTES, LA CONCESIÓN DEL USO O GOCE DE UNA MANERA TEMPORAL Y EL PRECIO CON SUS CARACTERÍSTICAS DE CIERTO.

ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE LOS CARÁCTERES PROPIOS DEL ARRENDAMIENTO EN NUESTRA LEGISLACIÓN CONSISTEN EN SU TEMPORALIDAD, SU ONEROSIDAD Y EN QUE EL PRECIO ES PROPORCIONAL

(4) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL, DERECHO CIVIL MEXICANO, EDITORIAL PORRÚA, MÉXICO 1970, 13A. EDICIÓN, PÁG. 284.

AL TIEMPO. ES DECIR, QUE TAL CONTRATO SIEMPRE SERÁ POR TIEMPO DETERMINADO O INDETERMINADO PERO NUNCA A PERPETUIDAD COMO SE ACOSTUMBRA EN EL DERECHO ROMANO Y EN EL FRANCÉS, EN EL QUE SE PRETENDÍA TRANSFORMAR EL ARRENDATARIO EN PROPIETARIO, EN QUE EL USO O GOCE NO SERÁ GRATUITO SINO SUJETO A UNA CONTRAPRESTACION Y, POR ULTIMO, QUE EL PRECIO ES PROPORCIONAL AL TIEMPO. ASÍ MISMO SE TRATA DE UN CONTRATO BILATERAL, EN CUANTO QUE ENGENDRA DERECHOS Y OBLIGACIONES PARA AMBAS PARTES, PRINCIPALMENTE POR CUANTO EXIGE PARA SU VALIDEZ LA FORMA ESCRITA, EXCEPCIONALMENTE CONSENSUAL CUANDO POR LA CUANTÍA O EL VALOR DE LA RENTA ANUAL ES INFERIOR A CIEN PESOS, PUDIENDO SER SOLEMNE, Y AQUÍ SE PUEDE SEÑALAR UN EJEMPLO, CUANDO LA RENTA ANUAL PASE DE CINCO MIL PESOS QUE TENDRÁ QUE OTORGARSE EN ESCRITURA PÚBLICA, TAL ES EL CASO DEL ARRENDAMIENTO DE UNA FINCA RÚSTICA, CONMUTATIVO PORQUE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES SON CIERTOS Y DETERMINAN DESDE EL MOMENTO DE LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO Y TANTO EL ARRENDADOR COMO EL ARRENDATARIO ESTÁN EN CONDICIONES DE DETERMINAR SI EL MISMO LES PRODUCIRÁ GANANCIAS O PÉRDIDAS, ARTÍCULOS 1,838 Y 2,398; DE TRACTO SUCESIVO PORQUE LAS PRESTACIONES SE PROLONGAN EN EL TIEMPO Y SON CONTINUAS YA QUE NO SE EJECUTAN EN UN SOLO

ACTO SINO QUE SE VAN REALIZANDO DE MOMENTO A MOMENTO CON VENCIMIENTOS PERIODICOS.

2.- NATURALEZA JURIDICA.

"FUNDAMENTALMENTE ESTE PROBLEMA TIENE UN OBJETO DE DETERMINAR SI EL ARRENDATARIO TIENE UN DERECHO REAL O PERSONAL RESPECTO DEL BIEN ARRENDADO". (5)

SE PLANTEA POR PRIMERA VEZ EN FRANCIA, POR EL JURISTA FRANCÉS TROPLONG; ÉL FUÉ EL PRIMERO EN ESTUDIAR SI EL DERECHO QUE TIENE EL ARRENDATARIO ERA UN DERECHO PERSONAL O UN DERECHO REAL. FUÉ SEGUIDO POR NUMEROSOS TRATADISTAS FRANCESES, PERO SU TEORÍA FRACASÓ, PRECISAMENTE CUANDO ERA ÉL PRESIDENTE DE LA CORTE. (6)

TROPLONG CONSIDERA QUE EL ARRENDATARIO TIENE UN DERECHO REAL, ESA ES LA NATURALEZA QUE CORRESPONDE AL DERECHO DEL ARRENDATARIO PARA USAR Y GOZAR DE LA COSA. FUNDA SU TEORÍA

(5) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. OP. CIT. PÁG. 293.

(6) LOZANO NORIEGA FRANCISCO. APUNTES DE DERECHO CIVIL. FACULTAD DE DERECHO, UNAH, MÉXICO, D.F. 1964. PÁG. 170.

EN EL ARTICULO 1743 DEL CÓDIGO CIVIL FRANCÉS QUE DISPONE: "QUE SI EL ARRENDADOR VENDE LA COSA ARRENDADA EL ADQUIRENTE NO PODRÁ EXPULSAR AL COLONO O INQUILINO QUE TENGA UN ARRENDAMIENTO AUTÉNTICO O DE FECHA CIERTA, A MENOS QUE SE HUBIERA RESERVADO ESTE DERECHO EN EL CONTRATO", Y ASÍ PARA DAR FUERZA A SU TEORÍA LA APOYA EN LOS ARGUMENTOS SIGUIENTES: (7)

1.- EN EL CASO DE ENAJENACION, SUBSISTE EL ARRENDAMIENTO SIENDO OPONIBLE EL DERECHO DEL ARRENDATARIO AL ADQUIRENTE.

2.- EL ARRENDATARIO TIENE LA ACCION PERSECUTORIA DE LA COSA (INTERDICTOS).

3.- ES INSCRIBIBLE EN CIERTAS OCASIONES, COMO LOS DERECHOS REALES.

4.- ES JUEZ COMPETENTE EL DEL LUGAR DONDE SE ENCUENTRA SITUADO EL INHUEBLE, EN LOS PERSONALES LO ES, EL DEL DOMICILIO DEL DEUDOR.

(7) CITADO POR LOZANO NORIEGA FRANCISCO, OP. CIT, PÁG. 171.

DESTACADOS JURISTAS MEXICANOS COMO SON, LOS MAESTROS ROJINA VILLEGAS RAFAEL, LOZANO NORIEGA FRANCISCO, HAN DEMOSTRADO QUE ESTOS ARGUMENTOS CARECEN DE FUNDAMENTO EN NUESTRO PAÍS, COMO SE ANOTARÁ A CONTINUACION.

ROJINA VILLEGAS RAFAEL, SOSTIENE QUE LA Oponibilidad DEL DERECHO DEL ARRENDATARIO FRENTE AL NUEVO ADQUIRENTE, SE EXPLICA POR UNA SUBROGACION LEGAL EN LA QUE EL DERECHO DEL ARRENDATARIO ES Oponible AL NUEVO DUEÑO, CONSERVANDO SU NATURALEZA DE DERECHO DE CRÉDITO QUE TENÍA. (8)

CON LA OPORTUNIDAD DEL DERECHO DEL ARRENDATARIO AL ADQUIRENTE, SE IDENTIFICA EN CIERTA FORMA EL DERECHO DEL ARRENDATARIO CON LOS DERECHOS REALES. EN EFECTO, LOS DERECHOS PERSONALES SON RELATIVOS Y NUNCA ABSOLUTOS, ES DECIR, MIENTRAS ÉSTOS LOS ABSOLUTOS, SON ERGA OMNES, Oponibles CONTRA TODO EL MUNDO, LOS RELATIVOS QUE SON LOS PERSONALES SÓLO PUEDEN Oponerse AL DEUDOR.

(8) ROJINA VILLEGAS RAFAEL. OP. CIT. PÁG. 300.

CON RESPECTO AL SEGUNDO ARGUMENTO, EL ARRENDATARIO TIENE LAS NOCIONES PERSECUTORIAS DICE TROPLONG, PORQUE COMO TITULAR DE UN DERECHO REAL TIENE LAS ACCIONES PERSECUTORIAS. (9)

EFFECTIVAMENTE, EL ARRENDATARIO SI TIENE UN DERECHO DE PERSECUCION DE LA COSA; PERO NO LO TIENE COMO CONSECUENCIA DE SER TITULAR DE UN DERECHO REAL, SINO COMO POSEEDOR, TIENE DERECHO A SER MANTENIDO EN LA POSESION CONTRA AQUEL QUE NO ALEGUE MEJOR DERECHO.

LO ANTERIOR EXPUESTO NOS LO ACLARA EL ARTICULO 791 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL AL EXPRESAR QUE: "CUANDO EN VIRTUD DE UN ACTO JURIDICO EL PROPIETARIO ENTREGA A OTRO UNA COSA, CONCEDIÉNDOLE EL DERECHO DE RETENERLA TEMPORALMENTE EN SU PODER EN CALIDAD DE USUFRUCTUARIO, ARRENDATARIO, ACREEDOR PIGNORÁTICO, DEPOSITARIO U OTRO TITULO ANÁLOGO, LOS DOS SON POSEEDORES DE LA COSA. EL QUE POSEE A TÍTULO DE PROPIETARIO TIENE UNA POSESION ORIGINARIA; EL OTRO, UNA POSESION DERIVADA".

(9) CITADO POR LOZANO NORIEGA FRANCISCO, OP. CIT. PÁG. 23.

RESPECTO A LA RAZON INVOCADA POR TROPLONG CONSISTE EN QUE EL ARRENDAMIENTO SE INSCRIBE EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD CUANDO EXCEDA DE CIERTO PLAZO Y QUE ESTA ES UNA CARACTERÍSTICA DE LOS DERECHOS REALES. CONTESTA ROJINA VILLEGAS, DICHIENDO QUE EL REGISTRO PÚBLICO ES UNA INSTITUCIÓN QUE NO SOLO SE HA CREADO PARA LOS DERECHOS REALES, PUES EN DICHAS OFICINAS SE INSCRIBEN OTROS ACTOS COMO LAS SENTENCIAS, TESTAMENTOS, ASOCIACIONES, ETC. LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO NO HA TENIDO NI TIENE LA VIRTUD DE CONVERTIR UN DERECHO PERSONAL EN DERECHO REAL. (10)

LOZANO NORIEGA DA TAMBIEN SU OPINION AL RESPECTO AFIRMANDO QUE NO ES CIERTO QUE EN EL REGISTRO PÚBLICO, SOLAMENTE SE INSCRIBEN DERECHOS REALES Y PARA CONSTATAR LO EXPUESTO DICE, BASTA ANALIZAR LAS DISTINTAS FRACCIONES DEL ARTICULO 3005, EN DONDE ENCONTRAMOS VARIAS DE ELLAS QUE NO TIENEN NADA QUE VER CON LOS DERECHOS REALES. (11)

DEBEMOS PUES, CONCLUIR CON PLANIOL Y RIPERT, ROJINA Y LOZANO, QUE EL ARRENDATARIO NO DISPONE DE UN DERECHO REAL, SINO

(10)ROJINA VILLEGAS RAFAEL. OP. CIT. PÁG. 301.

(11)LOZANO NORIEGA FRANCISCO. OP. CIT. PÁG. 24.

DE UN DERECHO EMINENTEMENTE PERSONAL, NOS ADHERIMOS COMPLETAMENTE A ESTA OPINION.

CLASIFICACION.

LA MAYORIA DE LOS AUTORES, ESTAN DE ACUERDO EN CLASIFICAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LA FORMA QUE NOSOTROS LO HAREMOS A CONTINUACION.

PRINCIPAL.- PORQUE EXISTE Y SUBSISTE POR SI MISMO, PORQUE TIENE SU PROPIA FISONOMIA JURIDICA Y ECONOMICA.

BILATERAL.- ES UN CONTRATO BILATERAL O SINALAGMATICO; LA MISMA DEFINICION DEL CONTRATO SE HACE EN FUNCION DE LAS OBLIGACIONES RECIPROCAS DE LAS PARTES; EXISTE UN CONTRATO QUE PRODUCE DESDE QUE SE CELEBRA, OBLIGACIONES RECIPROCAS, OBLIGACIONES A CARGO DE CADA UNO DE LOS CONTRATANTES.

ONEROSO.- PORQUE EXISTE RECIPROCIDAD EN LOS PROVECHOS Y EN LOS GRAVAMENES. EN LAS CARGAS QUE SOPORTAN LOS CONTRATANTES. EL ARRENDADOR, SOPORTA UNA CARGA; DESPRENDERSE DEL

USO Y GOCE DE LA COSA PARA TRANSMITIRLA AL ARRENDATARIO MEDIANTE UNA ENAJENACION TEMPORAL, PERO RECIBE UN PROVECHO, UN BENEFICIO; EL PRECIO CIERTO QUE SE OBLIGA A PAGAR EL ARRENDATARIO POR EL USO Y GOCE DE LA COSA.

COMMUTATIVO.- SIENDO EL ARRENDAMIENTO UN CONTRATO ONEROSO, DEBEMOS PRECISAR SI ES UN CONTRATO ALEATORIO O COMMUTATIVO PUESTO QUE ESTOS DOS TERMINOS SON LOS DE LA SUBDIVISION DE LOS CONTRATOS ONEROSOS. (12) CONCLUYENDO QUE ES COMMUTATIVO PORQUE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES SON CIERTAS EN EL MOMENTO MISMO DE CELEBRARSE EL CONTRATO, Y ARRENDADOR Y ARRENDATARIO SE ENCUENTRAN EN CONDICIONES DE DETERMINAR SI EL MISMO, LES PRODUCIRÁ UNA GANANCIA O UNA PÉRDIDA.

FORMA.- POR REGLA GENERAL, SOLAMENTE LOS ARRENDAMIENTOS QUE VERSEN SOBRE COSAS CUYA RENTA NO EXCEDA DE CIEN PESOS ANUALES, PUEDE CELEBRARSE DE UNA MANERA VERBAL.

(12) LOZANO NORIEGA FRANCISCO. OP. CIT. PÁG. 29.

TODOS LOS DEMAS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DEBEN CELEBRARSE POR ESCRITO.

TRACTO SUCESIVO.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ES DE TRACTO SUCESIVO; ESTO ES, PORQUE LA OBLIGACION DEL ARRENDAMIENTO SE VA EJECUTANDO, CUMPLIENDO MOMENTO, POR MOMENTO TODO EL TIEMPO DE VIGENCIA DEL CONTRATO, ES EL CONTRATO CLÁSICO DEL TRACTO SUCESIVO.

TEMPORAL.- PORQUE EL ARRENDAMIENTO SIEMPRE SE CELEBRA POR UN PLAZO LIMITADO, EL CUAL SE FIJA EN RELACION CON EL TIPO O CON EL USO O GOCE DE LA COSA ARRENDADA. (13)

NOMINADO.- PORQUE TIENE UN NOHBRE, Y PORQUE SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE REGLAMENTADO POR EL CÓDIGO CIVIL.

ARRENDAMIENTO CIVIL, MERCANTIL Y ADMINISTRATIVO.

DESDE OTRO PUNTO DE VISTA, EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SE CLASIFICA COMO CIVIL, MERCANTIL Y

(13)ROJINA VILLEGAS RAFAEL, OP. CIT. PÁG. 303.

ADMINISTRATIVO. EL CARÁCTER CIVIL SE DETERMINA POR EXCLUSIÓN: CUANDO NO ES MERCANTIL O ADMINISTRATIVO, SERÁ CIVIL. ES MERCANTIL EXCLUSIVAMENTE CUANDO RECAE SOBRE BIENES INMUEBLES, Y DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 75 DEL CÓDIGO DE COMERCIO DEBE EXISTIR EL PROPÓSITO DE ESPECULACIÓN COMERCIAL; LA LEY REPUTA ACTOS DE COMERCIO.

"TODAS LAS ADQUISICIONES, ENAJENACIONES Y ALQUILERES VERIFICADOS CON PROPÓSITO DE ESPECULACIÓN COMERCIAL, DE MANTENIMIENTOS, ARTÍCULOS, MUEBLES O MERCADERÍAS, SEA EN ESTADO NATURAL, SEA DESPUÉS DE TRABAJADOS O LIBRADOS".

"SE ESTIMA QUE EL ARRENDAMIENTO ES ADMINISTRATIVO, EN ATENCIÓN A LA NATURALEZA DE LOS BIENES, CUANDO ESTOS PERTENECEN A LA FEDERACIÓN, A LOS ESTADOS O A LOS MUNICIPIOS, ES DECIR, CUANDO SE TRATA DE BIENES PROPIOS DEL ESTADO". (14)

3.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.

EL ARRENDADOR ESTÁ OBLIGADO, AUNQUE NO HAYA PACTADO EXPRESO, DICE EL ARTICULO 2412 FRACCIÓN I DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL VIGENTE, "A ENTREGAR AL ARRENDATARIO LA FINCA ARRENDADA, CON TODAS SUS PERTENENCIAS Y EN ESTADO DE SERVIR PARA EL USO CONVENIDO; Y SI NO HUBO CONVENIO EXPRESO, PARA AQUÉL A QUE POR SU MISMA NATURALEZA ESTUVIERE DESTINADA".

LA ENTREGA CONSISTIRÁ EN PONER A DISPOSICIÓN DEL ARRENDATARIO LA COSA ARRENDADA, PARA QUE ESTE PUEDA GOZARLA Y DISFRUTARLA EN LA FORMA CONVENIDA. ESTA OBLIGACIÓN NACE DE LA ESENCIA MISMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO YA QUE NO SE PODRÍA CUMPLIR CON UNA DE LAS OBLIGACIONES PRINCIPALES DE ESTE CONTRATO, SI EL ARRENDADOR NO ESTUVIERE OBLIGADO A ENTREGAR LA COSA DADA EN ARRENDAMIENTO. LA ENTREGA, ESTABLECE EL ARTÍCULO 2413. SE HARÁ EN EL TIEMPO CONVENIDO; Y SI NO HUBIERE CONVENIO, LUEGO QUE EL ARRENDADOR FUERE REQUERIDO POR EL ARRENDATARIO.

ADÉMÁS, LA COSA DEBE ENTREGARSE CON TODAS SUS PERTENENCIAS, ENTENDIÉNDOSE POR ÉSTAS AQUELLOS ACCESORIOS QUE

SON INDISPENSABLES PARA QUE PUEDA DEDICARSE EL USO CONVENIDO, Y A FALTA DE CONVENIO, A AQUEL A QUE ESTUVIERE DESTINADA DE ACUERDO CON SU NATURALEZA, DE TAL MANERA QUE SI SE SEPARAN ESAS PERTENENCIAS LA COSA NO PUEDA UTILIZARSE.

LA ENTREGA DE ESTAS EN AQUELLAS CONDICIONES, TIENE POR OBJETO ASEGURAR SU DISFRUTE POR PARTE DEL ARRENDATARIO, QUIEN CUMPLE, A CAMBIO, UNA RENTA CIERTA, ENTREGAR LA COSA ARRENDADA EN ESTADO TAL DE DETERIORO QUE HAGA IMPOSIBLE USARLA. EQUIVALE A NO ENTREGARLA, PUESTO QUE EL USO PACTADO NO PODRA DISFRUTARSE.

SI EL ARRENDADOR SE NIEGA A HACER LA ENTREGA, EL ARRENDATARIO PUEDE CONSEGUIR SU POSESIÓN POR MEDIO DE LA AUTORIDAD JUDICIAL, ESTA SOLUCIÓN ES CONSECUENCIA DE LA NATURALEZA DE LA OBLIGACION QUE ESTAMOS COMENTANDO, LA QUE EL CÓDIGO CIVIL EN SU ARTICULO 201 FRACCIÓN II, CONSIDERA COMO DE DAR. SI EL ARRENDADOR SE NIEGA A CUMPLIR CON ÉSTA OBLIGACION, EL ARRENDATARIO PUEDE, COMO SE HA DICHO, OBTENER SU CUMPLIMIENTO JUDICIALMENTE, O SI LO PREFIERE, ESTÁ FACULTADO LEGALMENTE PARA PEDIR LA RESCISIÓN DEL CONTRATO, Y EN CUALQUIERA DE ESTOS DOS CASOS, SE CONDENARÁ AL ARRENDADOR, ADEHÁS, A PAGARLE LOS DAÑOS Y

PERJUICIOS QUE HUBIERE SUFRIDO COMO CONSECUENCIA DE SU INCUMPLIMIENTO.

ES TAN INELUDIBLE LA OBLIGACIÓN QUE TIENE EL ARRENDADOR DE HACER ENTREGA DE LA COSA, DICE MANRESA, QUE NO SOLAMENTE PUEDE SER OBLIGADO A CUMPLIRLA, SINO QUE ÉSTA OBLIGACION ENVUELVE A OTRA A MODO DE SUBORDINADA Y QUE TIENE POR OBJETO LA EFECTIVIDAD DE LA PRIMERA. NOS ESTAMOS REFIRIENDO A LA OBLIGACION QUE PESA SOBRE EL ARRENDADOR DE REMOVER LOS OBSTÁCULOS QUE SE OPONGAN A LA ENTREGA, NO SOLAMENTE LO QUE PUDIEREN PROCEDER DE SU PROPIA VOLUNTAD, SINO TODOS AQUELLOS QUE PROVENGAN DE TERCERAS PERSONAS. (15)

UNA SEGUNDA OBLIGACIÓN A CARGO DEL ARRENDADOR ES LA QUE ESTABLECE LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 2412 QUE LOS OBLIGA: "A CONSERVAR LA COSA ARRENDADA EN EL MISMO ESTADO, DURANTE EL ARRENDAMIENTO, HACIENDO PARA ELLO TODAS LAS REPARACIONES NECESARIAS". ESTA OBLIGACIÓN ES DE LAS QUE PUEDEN SER MODIFICADAS POR ACUERDO DE LAS PARTES CONTRATANTES. PERO SI NADA SE EXPRESA AL RESPECTO, PESARÁ SOBRE EL ARRENDADOR, POR SER EL.

(15)MANRESA Y NAVARRO JOSÉ. COMENTARIOS AL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL. INSTITUTO PRIVADO. MADRID ESPAÑA 1903. PÁG. 468.

ARRENDAMIENTO UN CONTRATO DE TRACTO SUCESIVO EN EL QUE ESTA OBLIGADO A ENTREGAR LA COSA CON SUS ACCESORIOS Y EN ESTADO DE SERVIR PARA EL USO PACTADO; SIENDO EVIDENTE, POR LO TANTO, QUE ESTA OBLIGACION DEBE MANTENERSE DURANTE TODO EL TIEMPO DE VIGENCIA DEL CONTRATO.

COMO LAS REPARACIONES QUE DEBE DE LLEVAR A CABO EL ARRENDADOR, DEBEN SER AQUELLAS QUE TENGAN EL CARACTER DE NECESARIAS, ORIGINADAS SIN CULPA SUYA, PARA CONSERVAR LA COSA EN LAS CONDICIONES QUE EL MISMO PRECEPTO LEGAL SEÑALA, NO PUEDE DECIRSE, A PRIORI, EN QUE HAN DE CONSISTIR. QUEDAN SUJETAS A LA RELACION QUE EXISTA ENTRE LA NECESIDAD DE HACERLAS Y EL USO A QUE ESTE DESTINADO EL INMUEBLE DE ACUERDO CON EL CONTRATO. (16)

OTRA DE LAS OBLIGACIONES IMPUESTAS AL ARRENDADOR ES LA ESTABLECIDA EN LA FRACCION III DEL ARTICULO 2412 DEL CODIGO CIVIL QUE LE OBLIGA: "A NO ESTORBAR NI EMBARAZAR DE MANERA ALGUNA EL USO DE LA COSA ARRENDADA, A NO SER POR CAUSA DE REPARACIONES URGENTES O INDISPENSABLES". EN CONSECUENCIA EN EL

(16) IDEM, PAG. 469.

CASO PREVISTO POR ESTA DISPOSICION LEGAL. PUEDE EL ARRENDADOR PERTURBAR EN EL USO DE LA COSA ARRENDADA.

ESTA DISPOSICIÓN CONTIENE UN DERECHO PARA EL ARRENDADOR, PORQUE AÚN CUANDO LA CONSERVACIÓN DE LA COSA ARRENDADA INTERESA A AMBOS CONTRATANTES, ES EL DUEÑO QUIEN MÁS INTERÉS TIENE. LAS REPARACIONES A QUE SE REFIERE EL PRECEPTO TRANSCRITO SON LAS DE CARÁCTER URGENTE E INDISPENSABLES, NO SOLO PARA QUE LA COSA SUBSISTA, SINO TAMBIÉN CON OBJETO DE QUE PUEDA SEGUIRSE UTILIZANDO PARA EL FIN A QUE SE LE HA DESTINADO DE ACUERDO CON EL CONTRATO O POR SU NATURALEZA, Y CUYA EJECUCIÓN NO PUEDE DIFERIRSE HASTA LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO. SI LAS REPARACIONES NO SON URGENTES, NO TIENE EL ARRENDATARIO OBLIGACION DE TOLERARLAS CUANDO EN ALGO, POCO O MUCHO, PERTURBEN EL USO DE QUE ESTA DISFRUTANDO DE LA FINCA ARRENDADA; PERO SI LO SON, E INDISPENSABLES, EL INQUILINO DEBERÁ SOPORTARLAS CUALQUIERA QUE SEA LA INCOMODIDAD QUE ÉLLAS LE OCASIONEN EN EL DISFRUTE DE LA COSA.

OTRA DE LAS OBLIGACIONES QUE TIENE EL ARRENDADOR ES LA COMETIDA EN LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 2412 DEL CÓDIGO CIVIL,

QUE SE REFIERE: "A GARANTIZAR EL USO O GOCE PACIFICO DE LA COSA POR TODO EL TIEMPO DEL CONTRATO". COMPLEMENTAN ESTA DISPOSICION LOS ARTICULOS 2418 Y 2419 DEL PROPIO ORDENAMIENTO. DISPONE EL PRIMERO: "LO DISPUESTO EN LA FRACCION IV DEL ARTICULO 2412 NO COMPRENDE LAS VIAS DE HECHO DE TERCEROS QUE NO ALEGUEN DERECHOS SOBRE LA COSA ARRENDADA QUE IMPIDAN SU USO O GOCE. EL ARRENDATARIO EN ESTOS CASOS, SOLO TIENE ACCION CONTRA LOS AUTORES DE LOS HECHOS, Y AUNQUE FUEREN INSOLVENTES, NO TENDRA ACCION CONTRA EL ARRENDADOR. TAMPOCO COMPRENDE LOS ABUSOS DE FUERZA". EL SEGUNDO DICE: "EL ARRENDATARIO ESTA OBLIGADO A PONER EN CONOCIMIENTO DEL PROPIETARIO EN EL MAS BREVE TERMINO POSIBLE, TODA USURPACION O NOVEDAD DAÑOSA QUE OTRO HAYA HECHO O ABIERTAMENTE PREPARE EN LA COSA ARRENDADA, SO PENA DE PAGAR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE CAUSE CON SU OMISION. LO DISPUESTO EN ESTE ARTICULO NO PRIVA AL ARRENDATARIO DEL DERECHO DE DEFENDER, COMO POSEEDOR LA COSA DADA EN ARRENDAMIENTO".

IGUALMENTE ESTA OBLIGADO EL DUEÑO DE LA COSA ARRENDADA, DE ACUERDO A LA FRACCION V DEL ARTICULO 2412 DEL CODIGO CIVIL; "A RESPONDER DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SUFRA

EL ARRENDATARIO POR LOS DEFECTOS O VICIOS OCULTOS DE LA COSA ANTERIORES AL ARRENDAMIENTO".

ESTA RESPONSABILIDAD, DICE EL MAESTRO ROJINA VILLEGAS ES OBJETIVA, NO DEPENDE DE QUE EL ARRENDADOR HAYA CONOCIDO O NO LOS VICIOS O DEFECTOS OCULTOS DE LA COSA ARRENDADA, Y ES PROCEDENTE AÚN EN LOS CASOS DE BUENA FÉ POR PARTE DE AQUEL. (17)

LOS VICIOS O DEFECTOS DEBEN SER OCULTOS POR CUANTO SE PRESUME QUE SI SE ENCUENTRAN A LA VISTA EL ARRENDATARIO TUVO CONOCIMIENTO DE ELLOS Y EN ESAS CONDICIONES ACEPTO LA COSA, Y EN ATENCIÓN A LOS HECHOS SE FIJÓ EL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO. DEBEN ADEMÁS, ESTOS VICIOS SER ANTERIORES A LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO, YA QUE LOS POSTERIORES IMPONEN AL ARRENDADOR LA OBLIGACIÓN DE REPARAR LA COSA PONIÉNDOLA EN CONDICIONES DE SERVIR PARA EL USO CONVENIDO. (18)

OTRA OBLIGACIÓN ES IMPUESTA AL ARRENDADOR POR EL ARTÍCULO 2421 DEL CÓDIGO CIVIL CUANDO ESTABLECE QUE "EL ARRENDADOR RESPONDE DE LOS VICIOS O DEFECTOS DE LA COSA

(17) ROJINA VILLEGAS RAFAEL, OP. CIT. PÁG. 330.

(18) IDEM, PAG. 33.

ARRENDADA QUE IMPIDAN EL USO DE ELLA, AUNQUE EL NO LOS HUBIESE CONOCIDO O HUBIESEN SOBREVIVIDO EN EL CURSO DEL ARRENDAMIENTO, SIN CULPA DEL ARRENDATARIO. ESTE PUEDE PEDIR LA DISMINUCION DE LA RENTA O LA RESCISION DEL CONTRATO, SALVO QUE SE PRUEBE QUE TUVO CONOCIMIENTO, ANTES DE CELEBRAR EL CONTRATO, DE LOS VICIOS O DEFECTOS DE LA COSA ARRENDADA".

EL PAGO DE LAS MEJORAS HECHAS POR EL ARRENDATARIO ES OTRA DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. DICE EL ARTICULO 2423 DEL CÓDIGO CIVIL, QUE: "CORRESPONDE AL ARRENDADOR PAGAR LAS MEJORAS HECHAS POR EL ARRENDATARIO:

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

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

CUANDO EL CONTRATO FUERA POR TIEMPO INDETERMINADO; SI EL ARRENDADOR AUTORIZO AL ARRENDATARIO PARA QUE HICIERA MEJORAS Y ANTES DE QUE TRANSCURRA EL TIEMPO NECESARIO PARA QUE EL

ARRENDATARIO QUEDE COMPENSADO CON EL USO DE LAS MEJORAS DE LOS HASTOS QUE HIZO, DA EL ARRENDADOR POR CONCLUIDO EL ARRENDAMIENTO".

Y EL ARTÍCULO 2424 ESTABLECE QUE: "LAS MEJORAS QUE SE REFIEREN LAS FRACCIONES II Y III DEL ARTICULO ANTERIOR DEBERÁN SER PAGADAS POR EL ARRENDADOR, NO OBSTANTE QUE EN EL CONTRATO SE HUBIESE ESTIPULADO QUE LAS MEJORAS QUEDASEN A BENEFICIO DE LA COSA ARRENDADA:

COMO SE VE, CON OBJETO DE EVITAR DIFICULTADES ENTRE LAS PARTES CONTRATANTES, LA LEY ESTABLECE REGLAS PRECISAS PARA EL PAGO DE MEJORAS HECHAS POR EL ARRENDATARIO EN LA FINCA ARRENDADA.

ASÍ, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 2423 DEL CÓDIGO CIVIL QUE ACABAMOS DE TRANSCRIBIR, CORRESPONDE AL ARRENDADOR PAGAR LAS MEJORAS HECHAS POR EL INQUILINO CUANDO LO HA AUTORIZADO PARA HACERLAS Y SE HA COMPROMETIDO A PAGAR SU IMPORTE. EN CAMBIO, SI NADA SE PACTÓ SOBRE EL PARTICULAR, SERÁ EL ARRENDATARIO QUIEN DEBA PAGAR ESAS

OBRAS, SI FUE AUTORIZADO PARA EJECUTARLAS; Y SI NO LO FUE, ENTONCES EL ARRENDADOR PODRA DEMANDAR LA RESCISION DEL CONTRATO, FUNDADO EN QUE EL INQUILINO TIENE PROHIBIDO POR LA LEY VARIAR LA FORMA DE LA COSA ARRENDADA; Y, LAS MEJORAS LA VARIAN.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

ESTUDIADOS SOMERAMENTE LOS EFECTOS QUE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PRODUCE EN RELACION CON EL ARRENDADOR, NOS CORRESPONDE AHORA EXAMINAR LOS QUE SE DESPRENDE DEL MISHO CONTRATO, EN RELACION CON EL ARRENDATARIO, ENTRE ESTOS CONTRATANTES HAY RECIPROCIDAD RESPECTO A DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE SE DERIVAN DE LA HISHA NATURALEZA DEL CONTRATO, Y SE ENCUENTRAN REALMENTE REGLAMENTADOS POR LA LEY.

LA PRIMERA Y PRINORDIAL DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO ES LA CONSIGNADA EN EL ARTICULO 2425 DEL CÓDIGO CIVIL FRACCIÓN I, QUE LO OBLIGA "A SATISFACER LA RENTA EN LA FORMA Y TIEMPO CONVENIDOS". ESTA OBLIGACION ES LA QUE MAS PONE DE MANIFIESTO EL CARACTER BILATERAL DEL CONTRATO QUE NOS OCUPA, EL ARRENDADOR SE PRIVA DEL USO O GOCE DE LA COSA EN CUANTO EL

ARRENDATARIO PAGA EL PRECIO QUE SE ESTIMA COMO EQUIVALENTE A ESTOS. ESTA OBLIGACION DE SATISFACER LA RENTA, ES ESENCIAL DE LAS QUE NO PUEDEN SUBSTITUIRSE POR OTRA, PORQUE SI TAL SE HICIERA, EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEJARÍA DE SERLO. LA VOLUNTAD DE LAS PARTES, A ESTE RESPECTO QUEDA RESTRINGIDA A CONVENIR LA FORMA Y TIEMPO EN QUE EL PAGO DEBE VERIFICARSE. POR LO TANTO, HAY QUE ACUDIR AL CONTRATO CELEBRADO, PARA RESOLVER TODAS LAS CUESTIONES QUE SURJAN SOBRE ESTOS ASPECTOS. SI EN ESTE NO SE ESTABLECE ESA FORMA Y TIEMPO, SERÁ LA DOCTRINA GENERAL SOBRE EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES, LA QUE VENGA A RESOLVER LOS PROBLEMAS QUE SE PRESENTEN, SIEMPRE QUE LA LEY NO ESTABLEZCA ESPECIALES PARA ESTOS CASOS, COMO SON LOS SIGUIENTES:

TRATÁNDOSE DE FINCAS URBANAS, EL ARTÍCULO 2452 ESTABLECE QUE: "LA RENTA DEBE PAGARSE EN LOS PLAZOS CONVENIDOS Y A FALTA DE CONVENIO, POR MESES VENCIDOS SI LA RENTA EXCEDE DE CIENTO PESOS; POR QUINCENAS VENCIDAS, CUANDO LA RENTA NO LLEGUE A SESENTA PESOS".

EL ARRENDATARIO SE ENCUENTRA OBLIGADO TAMBIÉN DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 2429 DEL CÓDIGO CIVIL, A PAGAR LA RENTA

QUE SE VENZA HASTA EL DÍA QUE ENTREGUE LA FINCA ARRENDADA. ESTA DISPOSICION NO IMPIDE QUE SE ESTIPULE LO CONTRARIO, POR QUE, PUEDE ASEGURARSE QUE EN EL NOVENTA Y NUEVE POR CIENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO QUE SE CELEBREN EN EL DISTRITO FEDERAL, SE ESTIPULA QUE TODA HENSUALIDAD SERÁ PAGADA INTEGRAL, AUN CUANDO EL INQUILINO OCUPE LA LOCALIDAD PARTE DEL MES.

POR LO QUE RESPECTA AL LUGAR EN DONDE DEBE HACERSE EL PAGO DE LA RENTA, NUESTRO CÓDIGO CIVIL SIGUIENDO LOS PRINCIPIOS GENERALES ESTABLECIDOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DETERMINA EN SU ARTÍCULO 2427 QUE: "LA RENTA SERÁ PAGADA EN EL LUGAR CONVENIDO, Y A FALTA DE CONVENIO, EN LA CASA HABITACIÓN O DESPACHO DEL ARRENDATARIO".

TAMBIÉN EL ARRENDATARIO ESTÁ OBLIGADO SEGUN LA FRACCION II DEL ARTICULO 2425 DEL CÓDIGO CIVIL: "A RESPONDER DE LOS PERJUICIOS QUE LA COSA ARRENDADA SUFRA POR SU CULPA O NEGLIGENCIA, DE LA DE SUS FAMILIARES, SIRVIENTES O SUBARRENDATARIOS".

ES EVIDENTE QUE SI EL INQUILINO CAUSA EL PERJUICIO, DEBE RESPONDER DE EL, PERO EN LA RESPONSABILIDAD POR HECHOS DE SUS FAMILIARES, SIRVIENTES O SUBARRENDATARIOS, NOS ENCONTRAMOS CON UN CASO PARTICULAR DE RESPONSABILIDAD, POR HECHO AJENO, EN EL QUE SE APLICA UN PRINCIPIO MÁS AMPLIO QUE EN LOS CASOS DE RESPONSABILIDAD EN GENERAL; ÉSTA ES EXIGIBLE CUANDO SE TRATA DE PADRES DE FAMILIA, TUTORES O MAESTROS, SOLAMENTE EN EL CASO DEL PRECEPTO QUE COHENTAMOS, EL ARRENDATARIO QUEDA OBLIGADO AUNQUE EL DAÑO LO CAUSE UN MAYOR DE EDAD, Y ES QUE RESPONDE, EN VIRTUD DE UN CONTRATO, DE LOS DAÑOS QUE SUFRA UN BIEN CUYA GUARDA TIENE, ES BASTANTE CON QUE HAYA SIDO EL QUIEN INTRODUJO AL AUTOR DEL DAÑO PARA QUE NAZCA SU RESPONSABILIDAD, DEBIENDO QUEDAR COMPRENDIDOS, POR TANTO, CREEMOS SUS HUÉSPEDES, Y AUN SUS SIMPLES VISITANTES.

OTRA OBLIGACION DEL ARRENDATARIO LA ESTABLECE EL ARTÍCULO 2425 EN SU FRACCIÓN III AL DISPONER QUE ESTÁ OBLIGADO: "A SERVIRSE DE LA COSA SOLAMENTE PARA EL USO CONVENIDO O CONFORME A LA NATURALEZA Y DESTINO DE ÉLLA".

SE PUEDEN PRESENTAR LAS DOS SITUACIONES PREVISTAS POR ESTE PRECEPTO: O BIEN SE ESTIPULA POR LAS PARTES CONTRATANTES EL DESTINO QUE SE LE VA A DAR A LA COSA ARRENDADA, O NO SE DICE NADA AL RESPECTO. EN EL PRIMER CASO, EL ARRENDATARIO ESTA OBLIGADO A DESTINAR LA COSA AL USO CONVENIDO, EN VIRTUD DE QUE EL PROPIETARIO PUEDE DAR AL BIEN ARRENDADO EL DESTINO QUE MAS LE CONVENGA, Y EL INQUILINO NO TIENE DERECHO A CAMBIAR ESE DESTINO. EN EL SEGUNDO SUPUESTO, PARA DEFINIR EL USO QUE SE VA A DAR AL BIEN OBJETO DEL CONTRATO, SE ATENDERÁ, COMO DICE LA LEY, A LA NATURALEZA O DESTINO DEL MISMO. ESTO ES, AL QUE SE LE HAYA DADO EN OCUPACIONES ANTERIORES. ASÍ, POR EJEMPLO CUANDO SE DA EN ARRENDAMIENTO UNA CASA SIEMPRE HA SIDO DESTINADA PARA HABITACIÓN, Y EN EL CONTRATO NO SE MENCIONA EL USO A QUE VA A DESTINARSE, ES LÓGICO INFERIR QUE LA FINCA HA SIDO ALQUILADA PARA HABITACION Y NO PARA INSTALAR EN ELLA UN COMERCIO, Y SI EN EL CONTRATO SE MENCIONA LA PROFESIÓN U OFICIO DEL ARRENDATARIO, ESTO NO DETERMINA EL DESTINO QUE DEBE DARSE AL INHUEBLE ARRENDADO, SINO QUE AQUEL DATO SOLO SE EMPLEA COMO MEDIO DE IDENTIFICACION.

SITUACIÓN MUY IMPORTANTE, EN RELACION CON LAS OBLIGACIONES DEL INQUILINO, ES LA QUE SE PRESENTA EN CASO DE INCENDIO DE LA FINCA ARRENDADA, CASO EN QUE EL CÓDIGO CIVIL EN SU ARTICULO 2435 DISPONE QUE: "EL ARRENDATARIO ES RESPONSABLE DEL INCENDIO, A NO SER QUE PROVENGA DE CASO FORTUITO, FUERZA MAYOR O VICIO DE CONSTRUCCIÓN"; EN EL 2436 AGREGA: "EL ARRENDATARIO NO RESPONDE DEL INCENDIO QUE SE HAYA COMUNICADO POR OTRA PARTE, SI TOMO LAS PRECAUCIONES NECESARIAS PARA EVITAR QUE EL FUEGO SE PROPAGARA".

DE ACUERDO CON ESTAS DISPOSICIONES EN CASO DE INCENDIO EL ARRENDATARIO ESTÁ OBLIGADO A REPARAR EL DAÑO, A NO SER QUE DEMUESTRE QUE NO TUVO CULPA.

OTRA DE LAS OBLIGACIONES A CARGO DEL ARRENDATARIO ES LA ESTABLECIDA EN EL ARTÍCULO 2440 DEL CÓDIGO CIVIL, QUE DISPONE: "EL ARRENDATARIO QUE VA A ESTABLECER EN LA FINCA ARRENDADA UNA INDUSTRIA PELIGROSA, TIENE OBLIGACION DE ASEGURAR DICHA FINCA CONTRA EL RIESGO PROBABLE QUE ORIGINA EL EJERCICIO DE ESTA INDUSTRIA".

Y DE NO ASEGURARSELE COMO MANDA EL PRECEPTO TRANSCRITO, SE INCURRE EN FALTA DE CUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACIÓN, PROCEDIENDO LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A PETICIÓN DEL ARRENDADOR.

AL ARRENDATARIO LE ESTÁ IGUALMENTE PROHIBIDO VARIAR LA FORMA DE LA COSA ARRENDADA, EN VIRTUD DE QUE POR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ÚNICAMENTE SE TRANSMITE AL INQUILINO EL USO O GOCE DE LA FINCA, NO PUEDE ÉSTE DE PROPIA AUTORIDAD Y SIN CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR VARIAR SU FORMA, ASÍ LO DISPONE EL ARTÍCULO 2441 DEL CÓDIGO CIVIL, HISMO QUE PREVIENDO EL CASO DE QUE ÉSTA PROHIBICIÓN SEA INFRINGIDA, ESTABLECE QUE SI LO ES, AL DEVOLVER LA COSA EL INQUILINO, DEBE RESTABLECERLA AL ESTADO EN EL QUE LA RECIBIÓ, SIENDO ADEMÁS RESPONSABLE DEL PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS, EN CASO DE QUE LA VARIACIÓN DE LA COSA ARRENDADA SEA IMPOSIBLE DE MODIFICAR POR PARTE DEL ARRENDADOR, CONSIDERAMOS ESTA PROHIBICIÓN MUY IMPORTANTE, YA QUE RESULTA COMÚN QUE LOS ARRENDADORES SIN PROBLEMA ALGUNO RECIBAN LA COSA OTORGADA EN ARRENDAMIENTO SIN MODIFICACIÓN ALGUNA Y ELLO SE VA HACIENDO COSTUMBRE ENTRE LOS ARRENDATARIOS, SITUACIÓN QUE TRAE COMO

CONSECUENCIA LA RESTRICCIÓN DE CONSTRUCCIONES PARA ENTREGARLOS CON POSTERIORIDAD EN ARRENDAMIENTO.

OTRA OBLIGACIÓN DEL ARRENDATARIO SE REFIERE A DEVOLVER EL BIEN INMUEBLE EN LAS CONDICIONES QUE LO RECIBIÓ SALVO QUE HUBIERE PERECIDO EL INMUEBLE POR CAUSA INEVITABLE, SE PRESUME QUE EL ARRENDATARIO RECIBIÓ LA COSA EN BUEN ESTADO SALVO PRUEBA EN CONTRARIO Y SALVO QUE ASÍ HUBIERA QUEDADO ESTIPULADO EN EL RESPECTIVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

RECAPITULANDO, ES PERTINENTE RECORDAR QUE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SE REFIERE A LA TRASLACIÓN DE USO DE UN BIEN Y EN ESTE CASO NOS ESTAMOS REFIRIENDO AL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES Y LA DEFINICIÓN RESPECTIVA ESTABLECE QUE EN DICHO ACUERDO DE VOLUNTADES SE PERMITE MEDIANTE EL PAGO RESPECTIVO DE LA RENTA, EL CORRESPONDIENTE USO DEL BIEN INMUEBLE QUE HA SIDO DETERMINADO Y LA DIFERENCIA CON EL CONTRATO DE COMPRA VENTA ES QUE EN ESTE SE TRANSFIERE LA PROPIEDAD DE LA COSA Y EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, EL USO Y GOCE TEMPORAL DE UNA COSA, DE DONDE SE INFIERE LA OBLIGACIÓN DEL ARRENDATARIO DE RESTITUIRLA AL TERMINAR EL CONTRATO. SI NO TUVIERA TAL DEBER, EL

CONTRATO CAMBIARIA DE NATURALEZA Y SE TRANSFORMARIA EN UNA COMPRA-VENTA. LA COSA ARRENDADA, SALVO ESTIPULACION EN CONTRATO, DEBERA SER DEVUELTA EN EL MISMO ESTADO EN QUE EL ARRENDATARIO LA HAYA RECIBIDO DEL ARRENDADOR.

PERO ¿COMO SE DEMOSTRARA EL ESTADO EN QUE LA COSA FUE ENTREGADA AL INQUILINO AL COMENZAR EL CONTRATO?

EL LEGISLADOR, PREVIENDO LAS DIFICULTADES PRACTICAS DE ESTA PRUEBA, Y A FIN DE EVITAR LAS CONTROVERSIAS QUE POR ELLA PUDIERAN SURGIR, HA ESTABLECIDO LAS SIGUIENTES REGLAS PARA RESOLVERLAS.

LA PRIMERA ESTABLECIDA EN EL ARTICULO 2442 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DICE: "SI EL ARRENDATARIO HA RECIBIDO LA FINCA CON EXPRESA DESCRIPCION DE LAS PARTES DE QUE SE COMPONE, DEBE DEVOLVERLA, AL CONCLUIR EL ARRENDAMIENTO, TAL COMO LA RECIBIÓ, SALVO LO QUE HUBIERE PERECIDO O SE HUBIERE MENOSCABADO POR EL TIEMPO O POR CAUSA INEVITABLE".

CAPITULO III.

ESTUDIO SOCIO JURIDICO DEL PROBLEMA HABITACIONAL
EN LA CIUDAD DE MEXICO.

ANTES DE INICIAR EL ESTUDIO SOCIOJURIDICO A QUE SE REFIERE EL PRESENTE TRABAJO RECEPCIONAL, CONSIDERAMOS NECESARIO CONCEPTUALIZAR ALGUNOS TOPICOS DE LA MATERIA SOCIOLOGICA, PUES SI BIEN ES CIERTO EL PROBLEMA HABITACIONAL EXISTENTE EN MÉXICO, ES UN PROBLEMA QUE REPERCUTE EN LA FAMILIA Y EN LA SOCIEDAD MEXICANA, QUE CONLLEVA PROBLEMAS DE DIFERENTE NATURALEZA, LO QUE LE DA AL TRABAJO EL CARÁCTER EMINENTEMENTE SOCIOLOGICO, NO ES MENOS CIERTO QUE RESULTA NECESARIO EXPLICAR CONCEPTOS COMO SOCIOLOGIA, SOCIOLOGIA JURÍDICA, RURAL Y URBANA, A FIN DE QUE EL LECTOR SE INTRODUZCA EN EL TEMA, MOTIVO POR EL CUAL ANTES DE EL DESARROLLO DEL MISMO PASAREMOS A EXPLICAR DICHS CONCEPTOS:

1. SOCIOLOGIA.

DESDE LA ANTIGÜEDAD, EL HOMBRE HA REFLEXIONADO SOBRE LA SOCIOLOGIA, NO AÚN, COMO UNA CIENCIA, TAN ES ASÍ QUE EN VARIAS CULTURAS ANTIGUAS EXISTEN OBRAS DE CONTENIDO SOCIAL POR

EJEMPLO EN ASIA "CHARLAS Y REFLEXIONES" EN LA INDIA "LOS VEDAS" EN LA GRECIA CLÁSICA "LA REPUBLICA, "LA POLITICA", ETC. Y NO ES HASTA LA SEGUNDA MITAD DEL SIGLO XIX CUANDO APARECE COMO TAL, MOSTRANDOSE COMO CIENCIA INDEPENDIENTE, ESTE HECHO EXPLICA PORQUE EL FENOMENO SOCIAL NO ES TAN CLARO Y PERCEPTIBLE COMO CUALQUIERA DE LOS OTROS QUE CONSTITUYEN EL OBJETO DE ESTUDIO DE OTRAS CIENCIAS, PUES SU CONTENIDO SE ENCUENTRA DISGREGADO INCLUSO EN LA HISTORIA DE LA CIVILIZACION.

LO SOCIAL TIENE LA FLUIDEZ DE LA VIDA MISMA, LAS RELACIONES INTERHUMANAS NO SON PERCEPTIBLES POR LOS SENTIDOS, CONSISTE EN UN FENOMENO VITAL CAMBIANTE QUE SE ESTA REALIZANDO CONSTANTEMENTE.

AHORA BIEN, ES DE VITAL INPORTANCIA MENCIONAR LA OBRA DEL PENSADOR FRANCÉS AUGUSTO COHTE, PERSONAJE QUE OCUPA UN LUGAR DESTACADO EN LA HISTORIA DE LA FILOSOFÍA, COMO EL CREADOR DE LA TEORÍA DEL POSITIVISHO Y COMO FUNDADOR DE LA SOCIOLOGIA COMO CIENCIA CUYO NOMBRE SE DEBE TAMBIÉN A ÉL.

COMTE SEÑALA QUE LA SOCIOLOGIA DEBERIA BASARSE EN LAS LEYES DE LAS CIENCIAS Y HACERLO SE CONVERTIRIA EN UNA ESPECIE DE ENCICLOPEDIA DEL SABER. LOS ELEMENTOS ETIMOLOGICOS QUE UTILIZA COMTE DE LA PALABRA "SOCIOLOGIA" PROCEDEN DE DOS LENGUAS DIFERENTES:

SOCIETAS-SOCIETATIS DEL LATIN QUE SIGNIFICA SOCIEDAD Y LOGOS DEL GRIEGO QUE SIGNIFICA ESTUDIO O TRATADO, O SEA QUE LA SOCIOLOGIA ES EL ESTUDIO O TRATADO DE LOS FENOMENOS SOCIALES. "TRATADO DE LA SOCIEDAD" (19)

AUGUSTO COMTE, DIVIDE EL ESTUDIO DE LA SOCIOLOGIA EN LA DINAMICA SOCIAL Y LA ESTÁTICA SOCIAL, ESTO ES, EL MOVIMIENTO Y LOS FENOMENOS SOCIALES EN SU PRIMERA ACEPCION Y LAS INSTITUCIONES EN SI MISMAS COMO LA FAMILIA Y EL ESTADO ASI COHO TODAS Y CADA UNA DE LAS ASOCIACIONES YA SEA FORMALES E INFORMALES, COMO LA IGLESIA, LAS ORGANIZACIONES CIVILES, LAS SOCIEDADES DE PERSONAS CON FINES DETERMINADOS O EN SU DEFECTO AGLOMERACIONES, MANIFESTACIONES PÚBLICAS, ETC.

(19) CHINYO ELY, INTRODUCCION A LA SOCIOLOGIA, EDIT. PAIDOS. BUENOS AIRES 1977, PÁG. 17.

NO OBSTANTE SER COMTE EL PILAR FUNDAMENTAL DE LA CIENCIA SOCIOLÓGICA RESULTA TRASCENDENTE REHITIRNOS A LA CONCEPTUALIZACION QUE DIVERSOS AUTORES DAN DE LA DISCIPLINA, PUES PREVIO AL PUNTO DE PARTIDA DE ESTE ESTUDIO AL VERLO DESDE EL PUNTO DE VISTA SOCIOJURÍDICO, ES NECESARIO DEJAR DELIMITADA LA FUNCIÓN, OBJETO Y SIGNIFICADO DE LA SOCIOLOGIA.

MAX WEBER DEFINIÓ A LA SOCIOLOGIA COMO "UNA CIENCIA QUE PRETENDE ENTENDER, INTERPRETANDO, LA ACCION SOCIAL PARA DE ESA MANERA EXPLICARLA CAUSALMENTE EN SU DESARROLLO Y EFECTOS", (20).

LEOPOLDO VON WISE LA DEFINE COMO "LA CIENCIA QUE ESTUDIA LAS RELACIONES INTERHUMANAS", (21)

EMILIO DURKHEIM CONSIDERA A LA SOCIOLOGIA COMO "UN HECHO MORAL QUE SE IMPONE A TRAVES DE LAS NORMAS Y DE LAS

(20) WEBER, MAX. ECONOMÍA Y SOCIEDAD, VERSIÓN ESPAÑOLA DE JOSÉ MEDINA ECHEVARRIA, TOMO I. FONDO DE CULTURA ECONOMICA. MÉXICO 1944, PÁG. 4

(21) WISE, LEOPOLDO VON. SOCIOLOGÍA GENERAL. EDITORIAL AMÉRICA 1957 TOMO I. PÁG. 226.

INSTITUCIONES, UNA REALIDAD INDEPENDIENTE DE LA EXISTENCIA Y DE LOS INTERESES DE LOS INDIVIDUOS". (22)

LUIS RECASENS SICHES NOS EXPLICA QUE "LA SOCIOLOGÍA ES EL ESTUDIO CIENTIFICO DE LOS HECHOS SOCIALES QUE LA CONVIVENCIA HUMANA DE LAS RELACIONES INTERHUMANAS, EN CUANTO A SU REALIDAD O SER AFECTIVO".(23)

WILFREDO PARETO NOS INDICA QUE ES "UNA CIENCIA LOGICA EXPERIMENTAL, SIMILAR EN TODO A LAS CIENCIAS NATURALES".(24)

ALBERTO F. SENIOR NOS DICE QUE "ES LA CIENCIA QUE SE APLICA AL ESTUDIO DE LOS FENÓMENOS QUE SURGEN DE LA CONVIVENCIA HUMANA, CIENCIA QUE INVESTIGA LOS HECHOS SOCIALES".(25)

ELY CHINYO INDICA QUE "ES LA CIENCIA QUE TRATA DE DESARROLLAR UNA TEORÍA ANALÍTICA DE LOS SISTEMAS DE ACCIÓN

(22) DURKEIM, EMILIO. EDUCACION Y SOCIOLOGÍA. TRADUCCIÓN IDEA VILARIÑO EDIT. SCHAPICE BUENOS AIRES 1974, PÁG. 45.

(23) RECASENS SICHES LUIS "SOCIOLOGIA" 21A. EDICIÓN. PORRUA MÉXICO 1989, PÁG. 4

(24) DURKEIM, EMILIO. EDUCACIÓN Y SOCIOLOGÍA, TRADUCCIÓN IDEA VILARIÑO EDIT. SCHAPICE BUENOS AIRES 1974, PÁG. 45.

(25) SENIOR, ALBERTO F. SOCIOLOGIA 6A. EDICIÓN MÉXICO EDITORIAL FRANCISCO MENDEZ OTEO. PÁG. 3

SOCIAL, EN LA MEDIDA EN QUE ESTOS SISTEMAS PUEDEN SER COMPRENDIDOS DE ACUERDO CON SU PROPIEDAD DE INTEGRARSE ALREDEDOR DE VALORES COMUNES".(26)

TALCOTT PARSONS SEÑALA EN SU TEORÍA ANALÍTICA QUE ES "UN CONJUNTO DE FENÓMENOS EMPÍRICOS QUE SE COMPONEN Y RECOMPONEN POR ABSTRACCIÓN TRATÁNDOSE DE CONSTRUCCIONES CONCEPTUALES QUE CAPTAN DE MANERA ADECUADA LOS ASPECTOS DEL MUNDO OBJETIVO EXTERNO".(27)

DE LO ANTERIOR LLEGO A LA CONCLUSIÓN DE QUE LA FUNCIÓN DE LA SOCIOLOGÍA COMO CIENCIA ES ESTUDIAR LOS FENÓMENOS SOCIALES NO EN LO INDIVIDUAL, ES DECIR, SE OCUPA DE LO GENERAL MÁS QUE DE LO PARTICULAR.

2. SOCIOLOGÍA JURÍDICA.

EL OBJETO DE LA SOCIOLOGÍA JURÍDICA, SE REFIERE A LOS TEMAS Y LOS PROBLEMAS DE LA MISMA SOCIEDAD, CONSISTE EN EL

(26) DURKHEIM, EMILIO. IDEM.

(27) DURKHEIM, EMILIO. IDEM.

ESTABLECIMIENTO DE LAS CONEXIONES QUE ESTÁN PRESENTES SIEMPRE ANTE EL DERECHO Y LOS DEMÁS FENÓMENOS SOCIALES, ENCAMINADOS ESTOS, A LA GESTACIÓN DEL DERECHO; ÉSTE SURGE DEL SENO DE LA COLECTIVIDAD, COMO RESULTADO DE LA NECESIDAD SOCIAL DE RESOLVER POR MEDIOS PACÍFICOS LOS CHOQUES DE INTERESES QUE PUEDAN SUSCITARSE ENTRE LOS MIEMBROS DEL GRUPO, EXISTEN UNA SERIE DE FACTORES PARA LA CREACIÓN DEL DERECHO LOS CUALES SON: LAS NECESIDADES EXISTENTES EN UN MOMENTO DADO, -LAS CREENCIAS RELIGIOSAS, LAS CONVICCIONES POLÍTICAS Y MORALES, LOS SENTIMIENTOS DE JUSTICIA, DE ESPERANZA Y DE MEJORA DE LA SOCIEDAD EXISTENTE, ESTOS FENÓMENOS SON HECHOS SOCIALES, DE AHÍ QUE EL ORIGEN DEL DERECHO SE ENCUENTRA EN LA SOCIEDAD MISMA.

AZUARA PÉREZ DEFINE A LA SOCIOLOGÍA JURÍDICA COMO "EL CONJUNTO DE NORMAS QUE RIGEN LA CONDUCTA EXTERIOR DEL HOMBRE EN FORMA COACTIVA", (28)

ANALIZANDO LA DEFINICIÓN ANTERIOR, ENCONTRAMOS QUE ESTÁ IMPLÍCITA LA SOCIEDAD ENTENDIDA COMO UN SISTEMA DE RELACIONES ENTRE LOS HOMBRES, QUE EXISTEN SIN INTERVENCIÓN DEL

(28) AZUARA PÉREZ LEANDRO. SOCIOLOGÍA. EDIT. PORRÚA. MÉXICO. 1991. PÁG. 285.

HOMBRE Y EN LAS QUE TIENE INJERENCIA EL INDIVIDUO. COMO ES LA CULTURA, QUE COMPRENDE EL LENGUAJE, EL ARTE, LA CIENCIA, LA MORAL, LA RELIGION Y EL DERECHO.

EL DERECHO ES UN RESULTADO CULTURAL QUE SE EXPLICA CON LA INTERVENCIÓN DE ELEMENTOS SOCIALES POR EJEMPLO: EL DESEO DE SEGURIDAD O CERTEZA QUE SE EXPERIMENTA AL PERTENECER A UN GRUPO, LA NECESIDAD DE SABER EN DONDE TERMINA NUESTRO DERECHO Y EMPIEZA EL DE LOS DEMAS, ADEMÁS SE CREA EN EL GRUPO LA NECESIDAD DE QUE UNA VEZ ESTABLECIDOS SUS DERECHOS, ESTOS SE ENCUENTRAN DEBIDAMENTE PROTEGIDOS Y VIGILADOS POR EL ESTADO, ESTABLECIENDOSE ADEMÁS MEDIDAS DIRIGIDAS A SANCIONAR DAÑOS EN EL PATRIMONIO FAMILIAR Y EN LA PERSONA DEL INFRACTOR DE LAS NORMAS JURIDICAS.

DE LO ANTERIOR SE DESPRENDE QUE LA SOCIOLOGÍA JURIDICA AYUDA A ENTENDER Y A RESOLVER LA DISPUTA SECULAR ENTRE LOS PARTIDARIOS DEL LLAMADO DERECHO NATURAL Y AQUELLOS QUE NO ESTANDO DE ACUERDO CON ÉSTE, ACEPTAN SÓLO EL LLAMADO DERECHO POSITIVO. LOS PARTIDARIOS DEL DERECHO NATURAL NOS DICEN: UN DERECHO QUE NO SE AJUSTA "A LA RAZÓN", NO ES TAL DERECHO, SINO

UN HECHO, SIMPLEMENTE, Y AQUEL DEBE DERIVARSE DE LAS TRADICIONES Y LAS COSTUMBRES, DE LAS CREENCIAS Y DESEOS, SEGUN OPINION DE TARDE, EXPRESA, EN UN MOMENTO DADO DE LA VIDA SOCIAL, ESE IDEAL INMANENTE, QUE CONSTITUYE LA ESENCIA SOCIAL DEL DERECHO NATURAL, ASI COMO EL CONJUNTO DE PRACTICAS QUE SON LAS CREENCIAS Y LOS IDEALES SE SINTETIZA, O AHORA BIEN, LOS MATERIALISTAS, COMO GUMFLOWIZ, NIEGAN EL DERECHO NATURAL Y AFIRMAN QUE EL DERECHO DEBE SER EMANACION DEL ESTADO, SIN ENBARGO EL DERECHO NATURAL Y POSITIVO SON DOS ASPECTOS QUE DEBEN IR ENLAZADOS Y QUE ENCARNAN EN LOS HECHOS INSEPARABLES DE LA SOLIDARIDAD HUMANA; ALGUNAS TEORIAS IDEALISTAS NIEGAN EL ASPECTO POLITICO QUE HAY EN EL DERECHO Y AFIRMAN, QUE EL DERECHO NATURAL Y EL DERECHO POSITIVO CONSTITUYEN UNA SOLA ENTIDAD, DENTRO DE LA CONCEPCION SOCIOLOGICA DEL DERECHO. (29)

3. SOCIOLOGIA RURAL Y SOCIOLOGIA URBANA.

PARALELO AL AVANCE DE LA SOCIOLOGIA SURGE LA ESPECIALIZACION, ES DECIR, SE FORMAN DIVERSAS RAMAS DENTRO DE LA

(29) CHINYO ELY, INTRODUCCION A LA SOCIOLOGIA, EDIT. FONDO DE CULTURA ECONOMICA, MEXICO, 1978, PAG. 11.

SOCIOLOGÍA CON LA MIRA DE PROFUNDIZAR MAS EN EL ESTUDIO DE LA REALIDAD SOCIAL.

ASÍ TENEMOS QUE PODEMOS HABLAR DE SOCIOLOGÍA DEL CONOCIMIENTO, SOCIOLOGÍA DE LA POBLACION, INDUSTRIAL, DE LAS CLASES SOCIALES, DE LAS INSTITUCIONES, DEL CAMBIO SOCIAL, RURAL URBANA.

LA SOCIOLOGÍA RURAL, ESTUDIA LAS COMUNIDADES RURALES EN SU OPOSICION O INCORPORACIÓN A LA LLAMADA MODERNIZACION, LAS RELACIONES DE COOPERACION Y EXPLOTACIÓN RESPECTO A LAS ÁREAS URBANAS Y SUS CONFLICTOS INTERNOS COMO SON LA LUCHA DE CLASES, TENSIONES INTERETHNICAS, ETC. (30)

LA SOCIOLOGIA URBANA, ESTUDIA EL PROCESO DE URBANIZACION ACAECIDO EN LA SOCIEDAD CONTEMPORANEA: AGLOMERACIÓN, CRECIENTE DE IMPERSONALIDAD Y DIVISION DEL TRABAJO, AUMENTO DE ESPECIALISTAS, PERITOS, FUNCIONARIOS Y BUROCRACIA; REDUCCION DE LOS MIEMBROS Y FUNCIONES DE LA FAMILIA

7 LA INFLUENCIA DE TODO ELLO SOBRE LAS RELACIONES SOCIALES Y LA ECOLOGIA, INTERETNICAS, ETC. (31)

LA SOCIOLOGIA URBANA ES IMPORTANTE PARA ESTA TESIS, PORQUE ES EN LAS URBES DONDE SE PRESENTA CON MAYOR CLARIDAD EL PROBLEMA DE HABITACION, POR LO QUE HAY QUE PLANTEAR AMPLIAMENTE LOS FENOMENOS SOCIALES Y CARACTERISTICAS QUE SE PRESENTAN EN LAS CIUDADES.

LAS DECISIONES POLITICAS, TIENEN SU ORIGEN EN LA CIUDAD, QUE ES DONDE SE UBICAN FISICAMENTE LOS REPRESENTANTES DEL GOBIERNO, DANDO COMO RESULTADO LAS GRANDES CIUDADES, LAS CUALES SE CONVIERTEN A SU VEZ EN CENTROS ECONÓMICOS Y EMPRESARIALES.

POR OTRO LADO LA FALTA DE OPORTUNIDADES EN EL CAMPO Y EL ESPEJISMO DE OBTENER MEJORES OPORTUNIDADES COMODIDAD, HOLGURA Y VIDA BUENA EN LAS CIUDADES HA CREADO LA GRAN MIGRACIÓN DEL CAMPO A LA CIUDAD AGIGANTANDO EL CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN

(31) IDEM.

URBANA, ABSORVIENDO LAS CIUDADES UNA MUY ELEVADA PROPORCIÓN DE LA POBLACIÓN DEL PAÍS.

LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA FISONOMÍA DE LA POBLACIÓN URBANA SON: LA HETEROGENEIDAD, LA INDIFERENCIA AFECTIVA, LA TOLERANCIA SOCIAL, EL PREDOMINIO DE LAS REGULACIONES COACTIVAS Y EL COLECTIVISMO DE LA PERSONALIDAD.

EL TAMAÑO DE LA POBLACION, SU COMPOSICION, LAS TENDENCIAS DE SU DESARROLLO Y EL NIVEL DE VIDA EN ELLA, TIENEN UNA EXTRAORDINARIA IMPORTANCIA EN LA DETERMINACIÓN Y EL PROCESO DE LOS FENÓMENOS SOCIALES EN SUS DIFERENTES ASPECTOS.

EL ENORME CRECIMIENTO DE LA POBLACION EN LOS TRES ÚLTIMOS SIGLOS Y LAS CARACTERÍSTICAS QUE LO HAN ACOMPAÑADO, HA SIDO UNA DE LAS CAUSAS DE MAYOR IMPORTANCIA, EL MOTIVO PRIMARIO, DE LOS MOVIMIENTOS SOCIALES Y POLÍTICOS DE LA ÉPOCA MODERNA.

LA DEMOGRAFÍA ESTUDIA EL CRECIMIENTO Y DECLINACIÓN DE LAS POBLACIONES, EL EQUILIBRIO ENTRE LOS NACIMIENTOS Y LAS MUERTES, LAS INMIGRACIONES Y EMIGRACIONES, EL NÚMERO ÓPTIMO DE

LOS INDIVIDUOS, LA SUPERPOBLACIÓN O DESPOBLACION EN RELACION A LOS RECURSOS Y EL REPARTO DE LA RIQUEZA SOCIALMENTE PRODUCIDA; EN TANTO QUE LA SOCIOLOGIA DE LA POBLACIÓN HACE UN ESTUDIO MÁS QUE CUANTITATIVO, CUALITATIVO.

PARA UN PAÍS DETERMINADO EL INCREMENTO DE POBLACIÓN PUEDE OBEDECER EN PARTE A LA INMIRACION, PERO CONSIDERADO EL MUNDO EN GENERAL; EL AUMENTO DE POBLACIÓN RESULTA UNICAMENTE DE LA DIFERENCIA ENTRE LA NATALIDAD Y LA MORTALIDAD A FAVOR DE LA PRIMERA. CUALQUIER OTRO FACTOR OPERANTE SE REDUCE EN ÚLTIMA INSTANCIA.

EL AUMENTO EXPLOSIVO DE POBLADORES URBANOS YA SEA EN CUANTO AL NUMERO DE GRANDES CIUDADES COMO DE LA CANTIDAD DE HABITANTES EN ELLAS, SE DENOMINA SUPERURBANIZACIÓN.

TRES ELEMENTOS DEFINEN EL PROCESO ACTUAL QUE SUFREN LAS CIUDADES, SU RÁPIDO CRECIMIENTO, LA CARENCIA DE SERVICIOS, PERO SOBRE TODO DE EMPLEOS Y LA ASINCRONÍA O MARCADA POLARIZACIÓN DE SU FORMACION.

POR OTRA PARTE, LA CUESTION PRINCIPAL QUE PLANTEA LA DENSIDAD DEMOGRAFICA DEL MUNDO MODERNO NO ES LA MERA SUBSISTENCIA FISICA DE LA POBLACION, SINO LA DEL DISFRUTE PLENO DE UN NIVEL DE VIDA CIVILIZADO. DE LO QUE SE TRATA NO ES TAN SOLO PROCURAR COMIDA A TODOS, SINO DE PONER A SU ALCANCE LOS BIENES DE LA CULTURA Y LA CIVILIZACION.

4. ESTUDIO SOCIOJURIDICO DEL PROBLEMA HABITACIONAL.

CUANDO EL HOMBRE SURGIO EN LA FAZ DE LA TIERRA, SU PEREGRINAR CONTINUO LO LLEVA DE UN LADO A OTRO, EN BUSCA DE SU BIENESTAR, LLEVADO POR EL INTERES DE SATISFACER SUS NECESIDADES QUE SE CONSTRIÑEN EN ALIMENTARSE CON LOS ANIMALES QUE CAZA Y CUBRIRSE DEL FRIO CON LAS PIELES DE LOS MISMOS. CUANDO ES CONSIDERADO NOMADA POR ANDAR DE UN LADO A OTRO, CON POSTERIORIDAD SE VUELVE SEDENTARIO PARA DEDICARSE A LA CRIA DE ANIMALES Y A LA AGRICULTURA; EMPEZANDO ENTONCES SU PROBLEMA POR ENCONTRAR LA UBICACION DEL SITIO DONDE VIVIRA CON SU FAMILIA. AHI OBSERVAMOS DE MANERA INCIPIENTE EL PROBLEMA DE LA HABITACION.

A EFECTO DE INICIAR DEBIDAMENTE ESTE INCISO OFRECEREMOS UNA PANORAMICA MUY GENERAL DE LA SITUACION CAÓTICA EN CUANTO A LA HABITACION SE REFIERE EN LA CIUDAD DE MÉXICO, OBJETO TORAL DE ESTE TRABAJO RECEPCIONAL.

LA GRAN TENOCHTITLAN, CUNA Y SEDE DE UNA DE LAS MÁS GRANDES CIVILIZACIONES DE LA ANTIGÜEDAD, SE HA CONVERTIDO EN LOS ULTIMOS CUARENTA AÑOS EN UNA DE LAS MÁS GRANDES URBS DEL MUNDO. SU POBLACION SOBREPASA YA LOS VEINTE MILLONES DE HABITANTES Y PUEDE COMPARARSE CON PARIS, MOSCU O BERLIN. SÓLO LA SUPERAN NUEVA YORK, EN AMÉRICA, LONDRES EN EUROPA, TOKIO Y SHANGHAI EN ASIA. LA CIUDAD DE MÉXICO PUEDE ENORGULLECKERSE DE HABER LOGRADO LLEGAR A LA ADOLESCENCIA DE UNA GRAN METRÓPOLI MODERNA.

EN LA PROVINCIA, SIN EMBARGO, MUCHOS OJOS NO VEN ESTE FENOMENOS COMO EL CRECIMIENTO NATURAL DE UN JOVEN TITÁN, SINO COMO EL DESARROLLO DE UN MONSTRUO DEMOGRÁFICO QUE ESTÁ DEVORANDO A LA NACIÓN, COMO UN GIGANTESCO CANCER QUE DIA A DÍA CRECE SIN CONTROL ALGUNO. SEÑALAN, Y ES VERDAD, QUE LA SUPERFICIE DE LA CIUDAD DE MÉXICO EN EL AÑO DE 1910 ERA DE 20 KILÓMETROS

CUADRADOS CON UNA POBLACION QUE EN NUMEROS REDONDOS ERA DE 470,000 HABITANTES, ASI COMO LA PRIMERA HA AUMENTADO 15 VECES EN TANTO QUE LA SEGUNDA HA CRECIDO 30 VECES MAS. SOSTIENE Y CON FUNDAMENTO, QUE YA EMPEZO A ENGULLIRSE AL ESTADO DE MEXICO DE QUIEN SE HA APODERADO DE 8 MUNICIPIOS CON UN AREA DE 1,377 KILOMETROS CUADRADOS Y UNA POBLACION DE 144,000 HABITANTES. PIENSAN Y NO LES FALTA RAZON QUE YA SE ESTA PREPARANDO EL ASALTO DEFINITIVO DESDE TLALPAN Y XOCHIMILCO HACIA EL ESTADO DE MORELOS.

ESTO EN LO QUE CONCIERNE AL CARGO DE ANEXION GEOGRAFICA, PERO HAY OTRO MUCHO MAS GRAVE, AL DE LA ABSORCION DEMOGRAFICA. EN EFECTO, EL CRECIMIENTO DEMOGRAFICO DE LA CIUDAD DE MEXICO SE HA LOGRADO FUNDAMENTALMENTE A EXPENSAS DE LA POBLACION DEL RESTO DEL PAIS, CON LA INMIGRACION DE HABITANTES ORIUNDOS DE LAS DEMAS ENTIDADES FEDERATIVAS, PERO PRINCIPALMENTE DE LOS ESTADOS DEL CENTRO QUE HAN CONTRIBUIDO CON EL 78% DE ESA CORRIENTE MIGRATORIA. EN LA ACTUALIDAD LA CIUDAD DE MEXICO, QUE NO OCUPA EN LA VASTA EXTENSION DE NUESTRO PAIS NI SIQUIERA LA MAYOR PARTE DE ESE TERRITORIO HA CONCENTRADO EL 17% DE LA POBLACION TOTAL DE LA REPUBLICA. EN ELLA SE ENCUENTRA EL 20% DE

LAS FABRICAS DEL PAÍS Y DEL CAPITAL INVERTIDO Y EL 30% DEL PERSONAL OCUPADO Y DE LA PRODUCCION. EN CUANTO AL COMERCIO, FUNCIONA EN LA CAPITAL DE LA REPUBLICA EL 33% DE LAS TIENDAS QUE EXISTEN, TRABAJA EL 38% DEL PERSONAL OCUPADO.

ESTA CONCENTRACION DE LA POBLACION EN LA CIUDAD DE MEXICO HA HECHO QUE ESTA SE HAYA CONVERTIDO EN UN COLOSO SOLITARIO EN LA INHENSIDAD DEL PAÍS. LAS CIUDADES DE MONTERREY Y GUADALAJARA QUE LE SIGUEN EN IMPORTANCIA SON 8 VECES MENORES. ELLA SOLA TIENE MÁS HABITANTES QUE EL CONJUNTO DE LAS 31 CAPITALES DE LAS DEMÁS ENTIDADES FEDERATIVAS Y QUE LAS 23 CIUDADES MAYORES DE 100,000 HABITANTES Y SOLO UN POCO MENOS QUE LA SUMA DE LAS 51 CIUDADES SUPERIORES A LOS 50,000 HABITANTES.

AHORA BIEN, EL GIGANTE VIENE CRECIENDO A RITMO DE VERTIGO EN CADA DÉCADA SE ACELERA MÁS Y MÁS: 7.4% DE 1940 A 1950, 11% DE 1950 A 1960 Y SI EN EL PASADO DECENIO ESTA VELOCIDAD DUPLICABA A LA DEL CRECIMIENTO DE LA NACION, AHORA LO TRIPLICA Y CON EXCESO. UN CÁLCULO HECHO RECIENTEMENTE TOMANDO EN CUENTA LA CONNURBACION DE LA CIUDAD DE MÉXICO, PERMITE AFIRMAR QUE EL INCREMENTO DEMOGRÁFICO DE ÉSTA ES DE 500,000 HABITANTES

ANUALES, LO CUAL NOS PERMITE VISLUMBRAR QUE PARA EL FIN DEL PRESENTE SEXENIO, LA CIUDAD DE MÉXICO CONTARA CON DIECIOCHO MILLONES DE HABITANTES.

Y EN LA ACTUALIDAD HA SUCEDIDO LO QUE TENIA QUE SUCEDER QUE NO HAN ALCANZADO PARA TANTOS EL AGUA Y EL PAN, LA CALLE Y LA CASA, EL PATIO Y EL JARDÍN, EL CAMION Y EL TRANVÍA, LA ESCUELA Y LA CLINICA, ETC. HEMOS DESECADO EN EL CURSO DE LOS TIEMPOS TODOS LOS LAGOS QUE NOS CIRCUNDABAN, HEMOS TALADO CASI TODOS LOS ÁRBOLES Y HEMOS CONVERTIDO A LA ETERNA PRIMAVERA EN UN VERDADERO DESIERTO, DONDE UN SOLO DIA, DE UN MODO EXTREMO, LA TEMPERATURA RECORRE LAS CUATRO ESTACIONES DEL AÑO. PRIMAVERA EN LA MAÑANA, VERANO AL MEDIO DIA, OTOÑO EN LA TARDE E INVIERNO EN LA NOCHE.

SE HA DESTROZADO EL TRAZO DE LA CIUDAD ANTIGUA Y NO SE HA DELINEADO EL TRAZO DE LA CIUDAD MODERNA, HEMOS LEVANTADO FRACCIONAMIENTOS ATENDIENDO ÚNICAMENTE EL ASPECTO COMERCIAL DEL NEGOCIO, SIN TOMAR EN CUENTA LAS EXIGENCIAS CITADINAS Y SE HAN AGLOMERADO EN LAS CALLES SUS MILLONES DE HABITANTES DONDE TRANSITAN HOY CERCA DE TRES MILLONES DE VEHÍCULOS QUE EXHALAN

TANTO DIOXIDO DE CARBONO COMO 400 PERSONAS CADA UNO, ES DECIR, QUE EL TOTAL DE ESOS VEHICULOS, VICIA EL AIRE COMO LO HARIAN 60 MILLONE DE HABITANTES.

Y A TODO ESTO SE HAN PROPUESTO SOLUCIONES FANTASTICAS QUE SI SE DETIENE LA IMAGINACION, QUE SI SE DETIENE EL DESARROLLO INDUSTRIAL PARA PROSEGUIRLO EN LA PROVINCIA, QUE SE MUDE LA CAPITAL DE LA REPUBLICA A OTRA CIUDAD PROXIMA O LEJANA, PERO TODAS ESTAS SOLUCIONES PECAN DE LOCALISTAS NO LOGRAN CAPTAR QUE LA ESENCIA DEL PROBLEMA ES DE CARACTER NACIONAL Y QUE HACIA ELLA DEBEN ENCAMINAR SUS ESFUERZOS.

BIEN, YA ES LA CIUDAD DE MEXICO UNA DE LAS MAS GRANDES CIUDADES DEL MUNDO. EL GOBIERNO SE HA PREOCUPADO HASTA DONDE HA PODIDO, POR DARLE A SUS HABITANTES LAS MAYORES COMODIDADES POSIBLES; SIN EMBARGO, VEMOS QUE NO HA LOGRADO NI SIQUIERA UN EXITO MEDIANO Y EN EL ASPECTO DE LA VIVIENDA, LA SITUACION ES TERRIBLEMENTE COMPROMETIDA.

LA SILENCIOSA INVASION DEMOGRAFICA DE QUE HEMOS SIDO OBJETO. INVASION QUE LEJOS DE DISMINUIR TENDERA A ACELERARSE EN

EL CURSO DE LOS POSTERIORES AÑOS Y LA ESCASA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS DEL TIPO POPULAR HAN TRAIDO CONSIGO UN FORMIDABLE DESEQUILIBRIO ENTRE LA DEMANDA Y LA OFERTA DE VIVIENDAS DE ESTE TIPO.

LA TRANSFORMACION QUE ESTA SUFRIENDO EL PAIS AL PASAR DE UN ESTADO ARTESANAL, AL DESARROLLO EXTRAORDINARIAMENTE RAPIDO QUE COBRA LA INDUSTRIA, CUANDO EL TALLER FAMILIAR ES SUBSTITUIDO POR LA FÁBRICA Y LA HERRAMIENTA POR LA MÁQUINA, HA SIDO LA PRINCIPAL CAUSA DE ESTE DESMEDIDO CRECIMIENTO DE LA POBLACION EN LA CIUDAD DE MÉXICO AL COMPAS DE LA INDUSTRIA. CRECE TAMBIEN EN LAS CIUDADES EL COMERCIO, LAS COMUNICACIONES, ETC., TODO ELLO DEMANDA UNA CANTIDAD CADA VEZ MAYOR DE LA FUERZA DE TRABAJO, UNA DEMANDA EXCESIVA DE BRAZOS QUE SON IMPORTADOS EN GRAN ESCALA DEL CAMPO. AL MISMO TIEMPO EN EL AGRO SE HAN INTRODUCIDO TECHNICAS NUEVAS, MAQUINARIAS QUE AUMENTAN LA PRODUCTIVIDAD DEL TRABAJO. TODOS ESTOS FACTORES CONVERGEN PARA QUE CADA VEZ SOBRE MÁS TRABAJADORES EN EL CAMPO Y PARA ARROJARLOS EN LAS GRANDES CIUDADES Y VAN A HACINARSE EN GRANDES COMUNIDADES CARENTES HASTA DE LOS MÁS ELEMENTALES SERVICIOS, CREANDO ASI UNA ANGSTIOSA DEMANDA DE ESPACIO HABITABLE A BAJO COSTO.

LAS ESTADISTICAS PUEDEN DARNOS UNA IDEA DE LA SITUACION QUE PREVALECE EN LA ACTUALIDAD EN LA CIUDAD DE MÉXICO. EL PROMEDIO DE PERSONAS POR HABITACIÓN ERA EN 1950 DE 4.87% ÉSTA CANTIDAD SE VIO AUMENTADA EN 1955 A 5.83% Y EN LA ACTUALIDAD ES DE 18.6% APROXIMADAMENTE.

LA AFLUENCIA DE POBLACION DE QUE HEAMOS HABLADO EN PARRAFOS ANTERIORES, HA HECHO QUE SURJAN LAS LLAMADAS COLONIAS PROLETARIAS, QUE SON ZONAS DE HABITACION MUY DEFICIENTES SOBRE EXTENSIONES BALDIAS, SIN TRAZOS, SIN SERVICIOS PÚBLICOS O INSTITUCIONES COMUNALES. ESTAS COLONIAS PROLETARIAS QUE A PRINCIPIOS DE 1952 REPRESENTABAN EL 23.5% DEL ÁREA TOTAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, A FINES DE 1965 AUMENTÓ AL 30% Y EN LA ACTUALIDAD SE PUEDE CALCULAR QUE SE ELEVA AL 37.5%. ESTAS LLAMADAS COLONIAS SE ENCUENTRAN EN LOS PERÍMETROS DE LA CIUDAD, EXTENDIÉNDOSE PRINCIPALMENTE EN LA ZONA NORTE Y EN EL ESTE, CONTIGUOS A LAS NUEVAS INDUSTRIAS. EXISTEN ADEHAS LAS ZONAS DE TUGURIOS, QUE OCUPAN EL CORAZON DE LA CIUDAD, SE CARACTERIZAN PORQUE LOS VALORES DEL SUELO SON MUY ELEVADOS, LAS VIVIENDAS QUE ALLI SE ENCUENTRAN SON DE CONSTRUCCIÓN MUY ANTIGUA EN FRANCO

DETERIORO Y EXISTE ALLI UN ALTO GRADO DE HACINAMIENTO. EL TOTAL DE VIVIENDAS EN LA HERRADURA DE TUGURIOS ES DE 300.000 Y EN LAS COLONIAS PROLETARIAS ES DE 800.000 LO QUE NOS DA UN TOTAL DE 2.500.000 VIVIENDAS EN LAS CUALES SE CALCULA QUE VIVEN MAS DE 25.000.000 DE PERSONAS.

EL EMPLEADO, EL BURÓCRATA, EL PROFESIONISTA, EL MAESTRO, ETC. SE ENCUENTRAN ANTE EL DILEMA DE QUE YA NO HAY VIVIENDAS ADECUADAS A SUS INGRESOS. LOS DEPARTAMENTOS DE DOS RECÁMARAS RENTAN UN PROMEDIO DE N\$800.00 MENSUALES Y SON ESCASOS, EN TANTO QUE ABUNDAN LOS LLAMADOS DEPARTAMENTOS DE LUJO, CON RENTAS SUPERIORES A LOS N\$3.000.00 MENSUALES CON DESPLIEGUE DE DETALLES TALES COMO GARAGE, ELEVADOR, INTERPHONO, CORTINAS, GAS Y LUZ INCLUIDOS EN LA RENTA, ETC.

Y LA CLASE MEDIA SUBARRIENDA SUS DEPARTAMENTOS O TRABAJA CASI TODA LA FAMILIA O BUSCA VIVIR EN LOS EDIFICIOS MULTIFAMILIARES DEL GOBIERNO YA QUE NO ES POSIBLE QUE SÓLO EN RENTA SE GASTE CERCA DE LA HITAD DEL PRESUPUESTO QUE SE TIENE.

HEMOS VISTO A LO LARGO DE ÉSTAS LÍNEAS CÓMO LA POBLACIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO HA CRECIDO EN UNA PROGRESION GEOMÉTRICA, EN TANTO QUE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS NO HA LLEGADO NI SIQUIERA A LA ALTURA DE UNA PROGRESION ARITMÉTICA POR LO MISMO, COINCIDIMOS QUE SI EN LA ACTUALIDAD EL DESEQUILIBRIO ENTRE UNO Y OTRO CRECIMIENTO ALCANZA PROPORCIONES GIGANTES, AL TERMINAR EL PRESENTE SEXENIO SERÁ DE CARÁCTERES VERDADERAMENTE ALARMANTES SI LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA NO TOMA LAS SOLUCIONES ADECUADAS, INVITANDO TANTO AL SECTOR PRIVADO COMO AL OFICIAL A COLABORAR EN LA FORMA MÁS ENTUSIASTA.

LAS CONSECUENCIAS NO SE HAN HECHO ESPERAR; EN NUESTRA CASA, DONDE A DURAS PENAS CABÍA NUESTRA FAMILIA HAN LLEGADO A HABITARLA QUINCE MÁS, SIN QUE LO HUBIÉRAMOS PREVISTO Y CASI SIN HABERNOS DADO CUENTA.

ANTE TANTA DEMANDA Y TAN ESCASA OFERTA, LOS ARRENDADORES HAN IMPUESTO LAS CONDICIONES QUE HAN QUERIDO, HAN OBLIGADO A LOS INQUILINOS A FIRMAR CONTRATOS LEONINOS, LOS TÉRMINOS HAN SIDO FIJADOS A VOLUNTAD DEL ARRENDADOR Y YA NO

HABLEMOS DE PRECIO, ESTE SE FIJA AL ARBITRIO DEL PROPIETARIO; TOTAL, LO QUE SOBРАН SON ARRENDATARIOS.

TODO LO ANTERIOR NO SON SUPOSICIONES, SINO LA REALIDAD, A PESAR DE LA ACTUAL LEGISLACION QUE TIENDE A PROTEGER AL INQUILINO, ESCASEZ DE VIVIENDAS PERMITE CONFORME AL LIBRE ACUERDO, DE VOLUNTADES, EL ESCOGER E IMPONER LAS CONDICIONES QUE EL ARRENDADOR DESEE. MÁS, ¿PUEDE CONSIDERARSE LIBRE ACUERDO DE VOLUNTADES A ESTA INPLANTACION DE LA VOLUNTAD POR PARTE DEL ARRENDADOR?.

EL HACINAMIENTO, EL PARACAIDISHO, LOS DERRUMBES PROVOCADOS POR EL DETERIORO DE LOCALES QUE INQUILINOS REACIOS SE NIÉGAN A DESOCUPAR, LA ACUHULACIÓN DE JUICIOS SOBRE ARRENDAMIENTO QUE SE ENCUENTRAN EN LOS JUZGADOS, ETC., SON ALGUNAS DE LAS CONSECUENCIAS DEL DESEQUILIBRIO QUE HEHOS VISTO PARRAFOS ATRÁS.

5. EL DERECHO A LA HABITACION.

TODO HOMBRE POR EL HECHO DE SERLO, TIENE DERECHO A GOZAR SUS GARANTIAS INDIVIDUALES Y EL PODER VIVIR DIGNAMENTE EN UNA HABITACION QUE LE PERMITA CONVIVIR CON SU FAMILIA Y DESCANSAR EN SU OPORTUNIDAD PARA PODER RECUPERAR SUS FUERZAS CON EL FIN DE CONTINUAR TRABAJANDO, A EFECTO DE SER UTIL PARA ÉL Y SU FAMILIA, POR ELLO SOSTENEMOS QUE EL HOMBRE TIENE UN LEGÍTIMO DERECHO DE VIVIR EN UN SITIO SALUBRE Y AMPLIO DENTRO DE LAS POSIBILIDADES DE CADA QUIEN.

AHORA BIEN, PENSAMOS QUE POR DIVERSAS RAZONES EL HOMBRE EN ESTA CIUDAD DE MÉXICO NO HA EJERCIDO PLENAMENTE SU DERECHO A LA HABITACIÓN, TODA VEZ QUE LOS DUEÑOS DE BIENES INMUEBLES, EXPLOTANDO LA IMPERIOSA NECESIDAD DE VIVIENDA DE LA POBLACIÓN, DE MANERA ABSURDA IMPONEN RENTAS MUY ALTAS PARA EL ESCASO PODER ECONÓMICO Y HACEN INALCANZABLE PARA CUALQUIER CIUDADANO ASCENDER A UN NIVEL ADECUADO QUE LE PERMITA GOZAR DE UNA VIVIENDA MAS QUE DIGNA Y ÚTIL A LA VEZ.

SURGE UNA INTERROGANTE ¿ES POSIBLE QUE UN INDIVIDUO CUYO INGRESO DIARIO ES DE N\$14.00 (CATORCE NUEVOS PESOS 00/100 M.N.) PUEDA RENTAR UN DEPARTAMENTO DE N\$500.00 (QUINIENTOS NUEVOS PESOS 00/100 M.N.)? LA RESPUESTA INNEGABLEMENTE ES NO, EN VIRTUD DE QUE SU SUELDO MENSUAL SERA DE N\$12.00 (DOCE NUEVOS PESOS 00/100 M.N.) Y NI AUN DEJANDO DE COMER PODRIA ASPIRAR A VIVIR EN UN DEPARTAMENTO DE N\$500.00 (QUINIENTOS NUEVOS PESOS 00/100 M.N.) Y POR ELLO RECURRE A LAS "ROMANTICAS" VECINDADES DONDE COMPARTEN SANITARIOS COMUNES Y OTROS SERVICIOS QUE TARDE O TEMPRANO TRAEN PROBLEMAS ENTRE VECINOS, SIN EMBARGO LOS ALTOS COSTOS DE LA RENTA ORILLAN AL SUJETO A ACEPTAR CUALQUIER SITIO PARA VIVIR, A PESAR DE LAS DESVENTAJAS YA CITADAS ENTRE OTRAS OBTIAMENTE.

EL ARTICULO 123 CONSTITUCIONAL EN SU FRACCION XII DISPONE: "TODA EMPRESA AGRICOLA, INDUSTRIAL, MINERA O DE CUALQUIER OTRA CLASE DE TRABAJO, ESTARA OBLIGADA, SEGUN LO DETERMINEN LAS LEYES REGLAMENTARIAS, A PROPORCIONAR A LOS TRABAJADORES HABITACIONES COMODAS E HIGIENICAS". CABE MENCIONAR QUE DE LA SIMPLE LECTURA DEL NUMERAL DE MERITO, SE DEDUCE QUE EL MISMO SE HA CUMPLIDO DE MANERA HUY RELATIVA Y ES POR ELLO QUE

CONSIDERAMOS QUE EL CIUDADANO DEL DISTRITO FEDERAL NO GOZA PLENAMENTE SU DERECHO A LA HABITACION.

6. LOS INSTITUTOS OFICIALES DE VIVIENDA.

EL ARTICULO 123 CONSTITUCIONAL FRACCIÓN XII, SEGUNDO PÁRRAFO DE LA CONSTITUCION, ESTABLECE: " SE CONSIDERA DE UTILIDAD SOCIAL LA EXPEDICION DE UNA LEY PARA LA CREACION DE UN ORGANISMO INTEGRADO POR REPRESENTANTES DEL GOBIERNO FEDERAL, DE LOS TRABAJADORES Y DE LOS PATRONES, QUE ADMINISTRE LOS RECURSOS DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA".

DESDE HACE APROXIMADAMENTE 20 AÑOS, EL INFONAVIT Y EL FOVISSSTE FUERON CREADOS CON EL OBJETO DE RESOLVER DENTRO DE SUS POSIBILIDADES EL PROBLEMA HABITACIONAL EN LA CIUDAD DE MÉXICO Y EN EL PAÍS, SIN ÁNIMO DE SER EMINENTEMENTE PESIMISTAS, PODEMOS ESTABLECER QUE HAN CUMPLIDO CON TAN IMPORTANTE FUNCION DENTRO DE SUS POSIBILIDADES, NO OBSTANTE QUE LA POBLACIÓN CRECE DE MANERA INCONTROLABLE Y ES POR ELLO QUE EL INFONAVIT Y EL FOVISSSTE NO PUEDEN CUBRIR TODAS LAS NECESIDADES DE LA VIVIENDA PARA TODA LA POBLACIÓN, POR ELLO PROPONDRÍAMOS QUE ORGANISMOS COMO EL IHSS

CONTINUEN SU ACTIVIDAD DE CONSTRUIR UNIDADES HABITACIONALES, PARA SATISFACER LA DEMANDA DE SUS TRABAJADORES Y ALIVIAR LA GRAVE SITUACION EN QUE SE ENCUENTRA TODO AQUEL QUE NO TIENE DONDE VIVIR DIGNAMENTE.

LOS INSTITUTOS OFICIALES DE LA VIVIENDA, DEBEN SEGUIR FUNCIONANDO. PORQUE INSISTIMOS QUE DENTRO DE SUS ESPECIALES CIRCUNSTANCIAS HAN CUMPLIDO, RAZON POR LA CUAL PENSAMOS QUE SERIA IDEAL QUE EL GOBIERNO FEDERAL CONTINUE APOYANDO CON EL PRESUPUESTO RESPECTIVO PARA CUBRIR SUS NECESIDADES.

7. LA ACCION DE LOS PARTICULARES.

EL INDIVIDUO PENSANTE INVIERTE EN AQUELLO QUE EL PIENSA LE REDITARA BENEFICIOS ECONOMICOS PARA EL Y SU FAMILIA, POR ELLO DE UN TIEMPO A LA FECHA, LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA PARA RENTAR HA SIDO HUY POCA Y OBSERVAMOS QUE NO HAY PARA CUANDO ACTIVAR LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS PARA DEDICARLAS AL ARRENDAMIENTO, PUES RESULTA INCOSTEABLE POR DOS RAZONES FUNDAMENTALES: LOS ALTOS COSTOS DE CONSTRUCCION Y LOS EXCESIVOS IMPUESTOS LLAMESE PREDIAL O LOS DERECHOS POR SERVICIOS DE AGUA.

A LO ANTERIOR, HAY QUE AGREGAR QUE LOS ARRENDATARIOS CARECEN DE LA CONCIENCIA RESPECTO A SU RESPONSABILIDAD Y UNA VEZ QUE SE POSESIONAN DE UN SITIO PARA VIVIR EMPIEZAN A VER LA FORMA DE VIVIR UN MAYOR TIEMPO DEL ESTIPULADO, PAGANDO LA MISMA RENTA Y EXISTEN ABOGADOS POCO ESCRUPULOSOS CUYA ACTIVIDAD ES OFRECER Y LOGRAR GENERALMENTE LA PROLONGACION DEL TIEMPO DEL CONTRATO CON EL AFAN DE QUE EL ARRENDATARIO EXPLOTE LO MÁS QUE PUEDE AL ARRENDADOR, LLEGÁNDOLE A PROMETER QUE EN SU OPORTUNIDAD PUEDEN ASPIRAR A QUEDARSE COMO PROPIETARIOS DE LA CASA QUE HABITAN COMO ARRENDATARIOS.

UNA PROPUESTA PARA ALENTAR LA CONSTRUCCION POR LOS PARTICULARES DE VIVIENDAS DESTINADAS PARA LA RENTA, ES LA CREACION DE PARQUES EN LOS CUALES SE INSTALEN NEGOCIACIONES OFICIALES, DONDE SE EXPENDAN MATERIALES PARA CONSTRUCCION A BAJO COSTO, LO CUAL DEBE TRAER COMO CONSECUENCIA LOGICA LA POSIBILIDAD DE OFRECER VIVIENDAS EN RENTA A COSTO RAZONABLE.

CAPITULO IV.

PROPUESTAS DE SOLUCION.

A PESAR DE LA SITUACION TAN DIFICIL POR LA QUE ATRAVIESA EL DISTRITO FEDERAL PARA LA RESOLUCION DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA POPULAR, EXISTEN UNA SERIE DE ASPECTOS FAVORABLES QUE PUEDEN SER LAS CAUSAS PARA LOGRAR SOLUCIONAR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA QUE SE PRESENTAN EN LA CIUDAD.

MEXICO SE ENCUENTRA EN UNA ETAPA EN LA CUAL NECESITA APROVECHAR ABSOLUTAMENTE TODOS LOS ELEMENTOS CON LOS QUE CUENTA PARA SOLUCIONAR EL SINNUERO DE PROBLEMAS QUE TIENE, DEBE POR TANTO APROVECHAR LAS EXPERIENCIAS DE LOS PAISES ALTAMENTE DESARROLLADOS PARA NO CAER EN LOS MISMOS ERRORES QUE COMETIERON MIENTRAS PREPARABAN SUS PLANES, Y QUE LES OCASIONABA GRAVES RETRASOS ECONÓMICOS, ESTO ES PRECISAMENTE LO QUE DEBEMOS EVITAR EN MÉXICO.

EN UN GRAN NUMERO DE PAISES, YA SE HAN PRESENTADO Y EJECUTADO PLANES DE VIVIENDA POPULAR, MÉXICO NECESITA PARA AHORRAR TIEMPO Y ESFUERZO, ADOPTAR ESTOS PLANES A LAS CONDICIONES DEL PAIS Y AHORRARÁ TIEMPO Y RECURSOS, ADEMAS DE QUE PODRA EJECUTAR SUS OBRAS SEGÚN SUS PLANES MÁS ACELERADAMENTE.

CONSIDERO QUE EXISTEN CUATRO ASPECTOS FUNDAMENTALES QUE PUEDEN SERVIR AL PAÍS PARA SOLUCIONAR EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA POPULAR.

1.- NECESIDADES DE INTENSIFICAR LA PLANEACION.

EN MÉXICO SE HABLA MUCHO DE LA PLANEACION, LO QUE NO ME ATREVO A PRECISAR ES SI REALMENTE ESTA EXISTE EN NUESTRO PAIS, PERO SI CONSIDERO QUE PARA SOLUCIONAR EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA POPULAR, ES NECESARIO QUE SE DESARROLLE UNA PLANEACIÓN ADECUADA A LAS NECESIDADES Y A LAS CONDICIONES QUE SE NECESITEN DENTRO DE LAS OBRAS QUE SE EJECUTAN.

MÉXICO ES UN PAÍS POBRE, CARECE DE LOS RECURSOS NECESARIOS, COMO PARA DESPERDICIAIR LO POCO QUE SE TIENE, POR

TANTO CONSIDERO QUE AL PENSAR EN LA REALIZACION DE UNA OBRA DE VIVIENDA POPULAR SE DEBE PREVEER DIVERSOS ASPECTOS, COMO:

1A.- A QUE NUCLEO DE POBLACION VA A BENEFICIAR.

2A.- SI EL LUGAR DONDE SE VA A CONSTRUIR NO IMPLICA QUE SE DESPLACE A UN GRUPO DE POBLACION NUMEROSO HACIA LAS PERIFERIAS DE LA CIUDAD Y CON ÉSTO ALEJARLOS DE SUS CENTROS DE TRABAJO.

3A.- PLANEAR TANTO LOS CENTROS EDUCATIVOS DE ESCUELAS PRIMARIAS, COMO DE SECUNDARIAS, ETC.

4A.- PENSAR EN LOS CENTROS COMERCIALES NECESARIOS: MERCADOS Y TIENDAS DE TODOS TIPOS, QUE SON NECESARIOS PARA LA COMODIDAD DE LAS AMAS DE CASA.

5A.- DEJAR LOS SUFICIENTES ESPACIOS Y DOTARLOS DE LOS JUEGOS NECESARIOS Y DE LAS SEGURIDADES QUE SE REQUIERAN PARA QUE LOS NIÑOS PUEDAN JUGAR EN ESOS LUGARES SIN PELIGRO ALGUNO DE SUFRIR ALGUN ACCIDENTE.

6A.- PLANEAR CENTROS DEPORTIVOS ASI COMO CENTROS SOCIALES, TEATROS, CINES, QUE SIRVAN DE ESPARCIMIENTO GENERAL PARA LA POBLACION.

EN EL DISTRITO FEDERAL COMO SEÑALABAMOS ANTERIORMENTE SE HAN CONSTRUIDO UNIDADES HABITACIONALES, CON EL FIN DE AYUDAR A SOLUCIONAR EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA POPULAR, SIN EMBARGO CONSIDERO QUE DEBIDO A QUE NO HA EXISTIDO LA PLANEACION ADECUADA SE HAN COMETIDO MUCHOS ERRORES EN LO MISMO, Y SE HA PROPICIADO EL MAL MANEJO DE ESTAS, YA QUE EN LUGAR DE CUMPLIR SU COMETIDO DE AYUDAR A LA GENTE QUE NECESITA REALMENTE DE LA VIVIENDA POPULAR, TODAS LAS VIVIENDAS HAN IDO A PARAR A MANOS DE GENTES QUE PERTENECEN A LOS NIVELES DE CLASE MEDIA ALTA, CON LO QUE EL PROBLEMA SIGUE LATENTE Y CADA DIA ES MAYOR.

POR LO TANTO, CONSIDERO QUE SI EN MÉXICO, Y PRIMORDIALMENTE EN EL DISTRITO FEDERAL, SE APLICARA LA PLANEACION A LA CONSTRUCCION DE LAS VIVIENDAS POPULARES POR TODOS LOS ORGANISMOS QUE SE DEDICAN A ÉSTO, SE LOGRARIAN GRANDES

BENEFICIOS PARA LA RAPIDA SOLUCION DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA POPULAR.

2. INCREMENTOS EN EL FINANCIAMIENTO.

AL DECIR INCREMENTOS EN EL FINANCIAMIENTO, QUEREMOS REFERIRNOS AL HECHO DE QUE NUESTRO PAIS SIENDO COMO ES, CON MULTIPLES NECESIDADES Y QUE ADEMAS ES CARENTE DE LOS RECURSOS NECESARIOS, NECESITA BUSCAR LA FORMA DE QUE LOS RECURSOS EXISTENTES EN EL PAIS SEAN APROVECHADOS LO MAS RAZONABLEMENTE POSIBLE Y QUE SIRVAN PARA INCREMENTAR ADECUADAMENTE TODOS LOS DIVERSOS RENGLONES QUE CADA VEZ ES MAS NECESARIO ABARCAR Y CUBRIRLOS SATISFACTORIAMENTE.

PARA LA VIVIENDA POPULAR EL MISMO FENOMENO OPERA, LAS NECESIDADES SON MUCHAS, Y LOS RECURSOS SON ESCASOS, LA POBLACION NO CUENTA CON EL DINERO NECESARIO PARA CONSTRUIR O COMPRAR CASAS O DEPARTAMENTOS, Y EL GOBIERNO NO PUEDE CUBRIR TODAS LAS NECESIDADES QUE DE HABITACION EXISTEN Y SOBRE TODO DE COMO RECUPERAR LAS INVERSIONES QUE SE EFECTUAN SIN QUE RESULTEN

GENEROSAS POR LOS ALTOS PAGOS TANTO DE INTERESES COMO DE CAPITAL QUE TIENE QUE HACER EL GOBIERNO DE MEXICO.

EN LOS ULTIMOS AÑOS HA SIDO POSIBLE OBTENER PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA POPULAR EN CONDICIONES FAVORABLES PARA EL GOBIERNO, EL CUAL HA PODIDO CANALIZAR ESTOS RECURSOS Y RECUPERAR LA INVERSION CASI EN SU TOTALIDAD Y ASI HA EVITADO QUE ESTOS PRESTAMOS SEAN PERJUDICIALES, PORQUE SE LLEGARAN A CONVERTIR EN GRAVOSOS O PORQUE NO SE TUVIERA LA CAPACIDAD DE PAGO PARA SOLVENTAR LOS MISMOS.

SI COMO SEÑALABAMOS EN EL PUNTO ANTERIOR, SE EFECTÚA UNA PLANEACION COMPLETA Y PERFECTA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA POPULAR, SE ESTARÁ ENTONCES EN POSIBILIDADES DE SOLICITAR UN MAYOR NUMERO DE PRÉSTAMOS A LOS DIVERSOS ORGANISMOS MUNDIALES, QUE ESTAN FACILITANDO LOS FONDOS CON ESTE FIN CON LA SEGURIDAD QUE SE PODRÁN CUBRIR TANTO EL PAGO DE CAPITAL, COMO EL PAGO DE LOS INTERESES CORRESPONDIENTES, ADEMÁS QUE PRESENTANDO LOS PLANES INDICADOS, LOS ORGANISMOS MUNDIALES DE PRÉSTAMO, NO PONDRÁN OBJECIONES PARA FACILITAR LOS FONDOS NECESARIOS Y ASÍ SE LOGRARÁN POR OTRA PARTE, VENTAJAS PROVECHOSAS PARA PODER

SOLUCIONAR ADECUADAMENTE EL GRAVE PROBLEMA DE LA VIVIENDA POPULAR.

EN RESUMEN DIREMOS QUE ES NECESARIO BUSCAR ORDENADAMENTE, LA MEJOR FORMA POSIBLE DE INCREMENTAR EL FINANCIAMIENTO, PARA PODER ERRADICAR LOS TUGURIOS, JACALES Y CHIGZAS QUE HAN SIDO EL ETERNO PROBLEMA DE NUESTRO PAIS.

3. REDUCCION DE COSTOS.

EL MEXICANO ES DADO A DESPERDICIAJ RECURSOS, PERO YA ES NECESARIO QUE SE BUSQUE LA FÓRMULA ADECUADA PARA RESOLVER LA ESCASEZ DE RECURSOS QUE TIENE EL PAIS, PARA QUE EN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE TIPO POPULAR, SE EFECTUAN "CONSTRUCCIONES BARATAS Y DE BUENA CALIDAD".

TOCA A LOS INGENIEROS Y ARQUITECTOS MEXICANOS SOLUCIONAR ESTE PROBLEMA, ELLOS TIENEN EN SUS MANOS EL ENCONTRAR LOS ELEMENTOS QUE SE CONJUGUEN PARA DESARROLLAR LA FORMULA PARA QUE LOS RECURSOS QUE SE TIENEN Y DE LOS QUE SE OBTENGAN; SE CONSTRUYA MÁS Y CON MUY BUENA CALIDAD, YA ES TIEMPO QUE DEJEN EL

AFAN DE ENRIQUECERSE CON LOS CONTRATOS QUE OTORGA EL GOBIERNO Y QUE SE PIENSE EN EL BIENESTAR DE TODA LA POBLACION.

EL LIC. JULIAN DIAZ ARIAS, EN SU LIBRO "EL ESTADO Y LA ECONOMIA" (32) NOS HABLA DE LOS ESFUERZOS QUE HA ESTADO DESARROLLANDO EL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, PARA LOGRAR REALIZAR CONSTRUCCIONES COMO LAS QUE ESTAMOS MENCIONANDO, ES DECIR CONSTRUCCION BARATA, PERO DE BUENA CALIDAD.

PERO ES DE CONSIDERARSE QUE LA SOLUCION DE ESTA FORMULA NO ES UNA LABOR QUE DEBA REALIZAR UN ORGANISMO POR SI SOLO, SINO QUE TODOS LOS ORGANISMOS QUE INTERVIENEN EN LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS POPULARES DEBEN DE PUGNAR PARA ENCONTRAR Y REALIZAR ESTE PROYECTO, ADEMÁS SI CONSIDERAMOS QUE LAS TECHICAS DE CONSTRUCCIÓN SON CADA DIAS MÁS AVANZADAS SE PUEDE VER QUE SÍ ES FACTIBLE CONSTRUIR BARATO Y DE BUENA CALIDAD.

YA ES TIEMPO QUE DEJEMOS DE VER EN LOS PERIÓDICOS CAPITALINOS, LA PALABRA "FRAUDE" EN LA CONSTRUCCIÓN DE

(32) DIAZ ARIAS JULIAN, ESTADO Y ECONOMÍA, EDITORIAL PANORAMA, 4A. EDICION. MEXICO 1986.

VIVIENDAS, POR LA MALA CALIDAD DE LAS MISMAS DEBIDO A LOS ROBOS DE LAS COMPAÑÍAS. YA ES TIEMPO TAMBIEN DE QUE LOS PROFESIONALES MEXICANOS SE DEDIQUEN A CONSTRUIR PARA EL PUEBLO QUE LOS HA EDUCADO, Y NO CON EL AFÁN DE ENRIQUECERSE.

4. EDUCACION DE LA POBLACION.

EL PROBLEMA DE LA EDUCACION REPRESENTA UN ASPECTO ESENCIAL INHERENTE AL DESARROLLO DE LOS PUEBLOS, NO ES SIMPLE COINCIDENCIA EL HECHO DE QUE LOS PAÍSES QUE DISFRUTAN ACTUALMENTE, DE UN GRADO ELEVADO DE EDUCACION Y CULTURA SE ENCUENTREN SITUADOS EN CONDICIONES DE FRANCO DESARROLLO.

EL DESARROLLO DE LAS NACIONES ESTÁ CONDICIONADO EN GRAN PARTE, AL HECHO DE PODER CONTAR CON UN CONTINGENTE HUMANO, APTO Y CAPACITADO PARA EL DESEMPEÑO DE CUALQUIER TAREA POR DIFÍCIL QUE ÉSTA SEA. EL GRADO DE MADUREZ CULTURAL DE LA POBLACIÓN TRAE NECESARIAMENTE APAREJADO SU PROGRESO INDIVIDUAL, CORRELATIVAMENTE CON EL DESARROLLO ECONOMICO DEL PAÍS EN GENERAL.

SIENDO LA EXPLOSION DEMOGRAFICA UN FENOMENO CARACTERISTICO DE NUESTRO TIEMPO, QUE SE OBSERVA CON MAYOR O MENOR INTENSIDAD EN CASI TODAS LAS NACIONES, APARECE LA URGENTE NECESIDAD DE AUMENTAR CORRELATIVAMENTE, LOS GASTOS EN MATERIA EDUCATIVA. LAS CANTIDADES QUE EROGAN LOS GOBIERNOS Y QUE SE DESTINAN AL FOMENTO DE ACTIVIDADES EDUCATIVAS Y CULTURALES, SON CADA VEZ MAS ELEVADAS Y REPRESENTAN UNA ALTA PROPORCION DE LOS GASTOS DE LA NACION.

EL DISTRITO FEDERAL HA SIDO LA REGION MAS FAVORECIDA DEL TERRITORIO NACIONAL EN CUANTO A LA CANALIZACION DE RECURSOS PARA SOLUCIONAR EL PROBLEMA EDUCACIONAL, EL CUAL HA DISMINUIDO Y SU SITUACION YA NO ES TAN APREMIANTE COMO EN EL RESTO DEL PAIS.

DEL ANÁLISIS CUANTITATIVO POR GRUPO DE EDADES, APLICADO A LA POBLACION DEL DISTRITO FEDERAL, SE DESPRENDE QUE EL NÚMERO DE PERSONAS DE SEIS A NUEVE AÑOS DE EDAD ES APROXIMADAMENTE DE CINCO MILLONES DE ESTA CIFRA EL 18.3% NO ASISTE A RECIBIR EDUCACION DE NINGUNA ESPECIE, POR LOS SIGUIENTES MOTIVOS: POR FALTA DE MAESTROS, POR FALTA DE ESCUELAS

O GRADO ESCOLAR, POR RAZONES ECONOMICAS, Y POR OTROS DIVERSOS MOTIVOS.

DEL GRUPO DE DIEZ A CATORCE AÑOS DONDE HAY APROXIMADAMENTE CUATRO MILLONES LA CIFRA DE LOS QUE NO ASISTEN A LA ESCUELA O GRADO, NO CUENTAN CON LOS MEDIOS ECONOMICOS PARA CONCURRIR, Y POR CAUSAS DE OTRA INDOLE NO ESPECIFICADAS. HAY DOS MILLONES DE PERSONAS QUE NO RECIBEN INSTRUCCION ALGUNA; POR ÚLTIMO DE LA POBLACION QUE SE ENCUENTRA LOCALIZADA ENTRE LOS QUINCE A VEINTICUATRO AÑOS UN MILLON DOSCIENTOS MIL APROXIMADAMENTE NO ASISTEN A LA ESCUELA EL 54% DE ESTA CANTIDAD, POR LOS SIGUIENTES MOTIVOS: POR FALTA DE ESCUELA O GRADO ESCOLAR, POR DIVERSOS FACTORES NO ESPECIFICADOS, Y LA MAYOR PARTE NO ASISTEN POR MOTIVOS ECONOMICOS.

LO ANTES EXPUESTO SIRVE PARA CONFIRMAR LA NECESIDAD QUE EXISTE, POR OTRA PARTE DEL SECTOR PUBLICO EN GENERAL Y DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL Y PARTICULAR, PARA SOLUCIONAR ESTE PROBLEMA CUYA MAGNITUD ES MANIFIESTA Y EN LA MEDIDA EN QUE SE REDUZCAN LOS INDICES DE ANALFABETISMO, SE PROMUEVA LA EDUCACION EN TODOS SUS NIVELES, Y EN SUMA, SE LLEVE A CABO UN

PROCESO INTEGRAL DEL SISTEMA EDUCATIVO, SE PODRA CONTAR CON LA FUERZA DE TRABAJO QUE REQUIERE EL PAIS Y SE CUBRIRA LA DEMANDA DE PROFESIONALES QUE PRECISA SU DESARROLLO.

ADEMAS, SE DEBE EDUCAR A LA POBLACION, PARA QUE LOS ESFUERZOS QUE SE ESTAN DESARROLLANDO EN SU BENEFICIO, EN LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS POPULARES, NO SE VEAN AFECTADOS POR LA FALTA DE CUIDADO DE LA MISMA POBLACION HACIA ESTAS VIVIENDAS, PUESTO QUE ESTO OCASIONARA QUE EN UN CORTO TIEMPO ÉSTAS VOLVIERAN A CONVERTIRSE EN LUGARES NO ADECUADOS PARA VIVIR, POR LO QUE EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA POPULAR SE CONVERTIRIA EN UN CIRCULO Y NO TENDRIA SOLUCION.

UNA VEZ ANALIZADOS LOS FACTORES QUE INTERVIENEN POSITIVA O NEGATIVAMENTE EN EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA POPULAR EN NUESTRA CIUDAD, DEBEMOS AGREGAR ÚNICAMENTE QUE OJALÁ Y EL GOBIERNO, ASI COMO EL PUEBLO, UNAN SUS ESFUERZOS PARA MEJORAR LAS CONDICIONES ACTUALES DE LOS HABITANTES DE LA REPUBLICA MEXICANA.

5. IMPUESTOS MAS REALISTAS.

PARA NADIE ES UN SECRETO, QUE EL ESTADO SE CONVIERTE DE MANERA CASI AUTOHATICA EN SOCIO DE CUALQUIER PARTICULAR QUE INICIE DETERMINADO NEGOCIO, EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO NO PODRIA SER LA EXCEPCION Y COMO ES LOGICO SUPONER, EN ESTE RUBRO, LAS DEPENDENCIAS OFICIALES ENCARGADAS DE RECAUDAR FONDOS POR ESTE CONCEPTO, EN EL CASO QUE NOS OCUPA, VIA TESORERIA Y SECRETARIA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, SE DEDICAN A OBTENER INGRESOS EN PRINCIPIO POR EL IMPUESTO PREDIAL Y EL PAGO DE DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA, CADA DÍA MÁS ALTOS Y CAUSA COMO NOS HEMOS DADO CUENTA UN SINFIN DE PROBLEMAS Y RECLAMOS DE LA POBLACION EN VIRTUD DE QUE NO VAN DE ACUERDO CON LAS VENTAS QUE COBRAN, SUJETAS A DISPOSICIONES ABSURDAS COMO LAS SEÑALADAS EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

IGUALMENTE EL PARTICULAR DEBE PAGAR EL IMPUESTO RESPECTIVO POR LA OBTENCION DE INGRESOS COMO ARRENDADOR ANTE LA ALUDIDA SECRETARIA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO.

EL DERECHO FISCAL COMPRENDE LAS NORMAS QUE REGULAN LA ACTUACION DEL ESTADO PARA LA OBTENCIÓN DE RECURSOS. EL TÉRMINO FISCAL PROVIENE DE LA VOZ FISCO, TESORO DEL EMPERADOR, AL QUE LAS PROVINCIAS PAGABAN EL TRIBUTUM QUE LES ERA IMPUESTO. IGUALMENTE LA VOZ LATINA FISCUS SE REFIERE A LA CESTA QUE SERVÍA DE RECIPIENTE EN LA RECOLECCIÓN DE LOS HIGOS, LA CUAL UTILIZABAN LOS VENDEDORES PARA RECOLECTAR EL TRIBUTUM. DE AQUÍ QUE TODO TIPO DE INGRESO QUE SE RECIBÍA EN EL FISCO, TENIA EL CARÁCTER DE INGRESO FISCAL. (33)

EL FUNDAMENTO Y JUSTIFICACION DE LOS IMPUESTOS, DEBE ENCONTRARSE EN LA PROPIA DISPOSICIÓN CONSTITUCIONAL QUE ESTABLECE LA OBLIGACION DE CONTRIBUIR A LOS GASTOS PÚBLICOS DEL ENTE POLITICO AL CUAL ESTÁ LIGADO EL INDIVIDUO, YA SEA POR RAZONES DE NACIONALIDAD O DE ECONOMÍA. (34)

QUIEN ES PROPIETARIO DE UN BIEN INHUEBLE, DEBE PAGAR IMPUESTO PREDIAL Y LOS DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA, ASÍ MISMO EL ARRENDADOR DEBE PAGAR LAS ALUDIDAS CONTRIBUCIONES Y EL

(33) DELGADILLO GUTIÉRREZ, LUIS HUMBERTO, PRINCIPIOS DE DERECHO TRIBUTARIO, EDITORIAL PAC, MÉXICO 1986, 2A. EDICIÓN, PÁG. 16.

(34) DELGADILLO GUTIÉRREZ, OP. CIT. PÁG. 55.

RESPECTIVO IMPUESTO, POR EL APROVECHAMIENTO ECONOMICO GENERADO POR EL ARRENDAMIENTO DEL INHUEBLE.

EL DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, OFRECE ESTAS CONSIDERACIONES RESPECTO AL CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL Y DE LOS DERECHOS.

IMPUESTO PREDIAL.- ES EL GRAVAMEN QUE RECAE SOBRE LA PROPIEDAD O POSESION DE LOS BIENES INMUEBLES.

TRADICIONALMENTE LA POSESION DE BIENES RAICES Y SOBRE TODO SU ACUMULACION, AUNQUE SE MANTENGAN OCIOSOS, SE RELACIONA ESTRECHAMENTE CON LA DETENTACION DEL PODER ECONOMICO, POR LA IMPORTANCIA DE LA TIERRA COMO FUENTE POTENCIAL DE RIQUEZA. (35)

DERECHOS.- SON LAS CONTRIBUCIONES ESTABLECIDAS EN LEY POR LOS SERVICIOS QUE PRESTA EL ESTADO EN SUS FUNCIONES DE DERECHOS PUBLICOS, ASI COMO POR EL USO O APROVECHAMIENTO DE LOS

(35) DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, EDITORIAL UNAM, MEXICO 1985. TOMO V, PAG. 46.

BIENES DE DOMINIO PUBLICO EN LA NACIÓN, SEGUN LO PRESCRIBE EL ARTICULO 2 FRACCION III DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACION. (36)

COHO PODEHOS OBSERVAR EL PROPIETARIO O ARRENDADOR, SEGUN SEA EL CASO, TIENEN LA OBLIGACIÓN DE PAGAR IMPUESTOS Y DERECHOS RESPECTIVAMENTE, LO CUAL GENERA DIFICULTADES PARA EL ARRENDADOR EN VIRTUD DE QUE CONFORME A LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 2448-D EL INCREMENTO EN LA RENTA NO PODRA EXCEDER DEL 35 POR CIENTO DEL INCREMENTO PORCENTUAL FIJADO AL SALARIO MINIMO GENERAL DEL DISTRITO FEDERAL, TOMANDO EN CUENTA DICHO NUMERAL, EL INCREMENTO A PARTIR DEL AÑO DE 1988, HASTA LA FECHA, NO PUDO SER NI SIQUIERA DEL 10%, NO OBSTANTE; LOS INCREMENTOS DEL IMPUESTO PREDIAL Y DE LOS DERECHOS POR SERVICIOS DE AGUA, LLEGARON AL 400% ANUAL, LO QUE EVIDENTEMENTE ES UNA GRAVE CONTRADICCION, YA QUE POR UN LADO PROPONE UNA REFORMA Y EL EJECUTIVO APRUEBA INCREMENTOS A LOS ALUDIDOS IMPUESTOS, A TODAS LUCES RESULTA INFLACIONARIO Y ELLO EN LÓGICA JURIDICA ECONÓMICA, GENERA AUMENTOS A LA RENTA, EN BASE AL INDICE INFLACIONARIO REAL Y NO TOMANDO COHO PUNTO DE REFERENCIA AL INDICE DE PRECIOS DEL BANCO DE MÉXICO, NI LO PREVISTO EN EL ARTICULO EN CITA, AMBOS

(36) IDEM, TOHO III, PÁG. 209.

CABALMENTE FUERA DE LA REALIDAD, COMO YA LO DEMOSTRAMOS CON LAS ARGUMENTACIONES ALUDIDAS.

CUANDO EL HOMBRE SURGE AL MUNDO, SU ASPIRACION FUNDAMENTAL FUÉ IR DE UN LADO A OTRO, DEDICANDOSE A LA CACERIA Y VISTIENDOSE CON LAS PIELES DE LOS ANIMALES QUE CAZABA, CON POSTERIORIDAD SE ESTABLECE EN UN SITIO DETERMINADO PARA DEDICARSE A LA AGRICULTURA DE MANERA FUNDAMENTAL, CONVIRTIENDOSE EN SEDENTARIO.

AL ESTABLECERSE EN UN LUGAR DEFINITIVO, EL HOMBRE BUSCA DONDE VIVIR Y ENTONCES ASPIRA A VIVIR EN UN SITIO MÁS DIGNO, POR LO QUE RECURRE AL SUJETO QUE TIENE BIENES INMUEBLES A EFECTO DE PODER VIVIR EN ELLOS, PAGANDO SU RENTA, EN PRINCIPIO, EL DUEÑO DEL INMUEBLE FACILITABA SUS BIENES, Y OBTENIA GANANCIAS IMPORTANTES; EN LA ACTUALIDAD POR CUMULO DE IMPUESTOS, ABUSOS DE LOS ARRENDATARIOS YA CASI NADIE CONSTRUYE PARA RENTAR, POR LO QUE HA DISMINUIDO LA OFERTA REAL DE VIVIENDA CONVIRTIENDOSE EN UN PENOSO PEREGRINAR PARA CONSEGUIR HABITACIÓN ACEPTANDO MUCHAS VECES SITIOS POCO DIGNOS, PORQUE NO HAY LUGARES MEJORES PARA HABITARLOS.

A MEDIDA QUE EL MUNDO CRECE, SU DESARROLLO SOCIAL, ECONOMICO E INTELLECTUAL ES MAYOR, ASI COMO TAMBIÉN, MAYORES SON LAS NECESIDADES SOCIALES AL GRADO QUE AL AUMENTAR ÉSTAS, SE VA IMPONIENDO CADA VEZ MÁS, EL INTERÉS COLECTIVO SOBRE EL INTERÉS INDIVIDUAL, HASTA LLEGAR A PREVALECER A AQUEL SOBRE ÉSTE Y ES CUANDO EN FORMA APREMIANTE E INMINENTE SE HACE PATENTE LA OBLIGACION DEL ESTADO DE CUMPLIR CON MAYOR EFICACIA CON EL PRINCIPIO FIN PARA EL QUE HA SIDO CONSTITUIDO Y QUE ES NADA MENOS QUE, EN EL ASPECTO DE LA PROPIEDAD CUYA FUNCION SOCIAL ES TENDER A UN MEJOR DESTINO DE LA HISMA EN VIRTUD DE QUE LA PROPIEDAD OBLIGA A QUE SU USO NO DEBE SER OPUESTO AL BIENESTAR DE LA SOCIEDAD, YA QUE TIENE COMO EMINENTE DEBER SOCIAL, LA DE UN MEJOR DESTINO DE LA HISMA, TODA VEZ, QUE SE ENCUENTRA ASEGURADA POR LA CONSTITUCIÓN Y SU CONTENIDO Y SUS LÍMITES, DERIVAN DE LAS LEYES Y DE LOS DEBERES SOCIALES HACIA LA COHUNIDAD.

DE TAL SUERTE QUE ES EN RAZÓN DE LA SOCIEDAD, COMO LA NACION DEBE CUMPLIR CON LOS POSTULADOS CONSTITUCIONALES DEVELAR Y SATISFAGER LAS NECESIDADES COLECTIVAS, RESTRINGIENDO Y

MODIFICANDO EL DERECHO DE PROPIEDAD, PARA EL LOGRO DEL MAYOR BIENESTAR Y FELICIDAD DE LA CLASE MENESTEROSA, ASEGURANDO A CADA CIUDADANO Y A CADA FAMILIAR, HABITACION HIGIENICA Y ADECUADA A SUS NECESIDADES, CON LA DEBIDA PROTECCION AL DERECHO DE HABITACION, QUE ES TAN ANTIGUO COMO LA PROPIEDAD MISMA Y QUE FUÉ CONSTITUIDO EN IGUAL EPOCA EN QUE APARECIO AQUELLA, PORQUE ES AQUI, DONDE SURGE MAS APREMIANTE LA INTERVENCION DEL ESTADO, PARA OBTENER SUS FINES, ARMONIZANDO LAS OBLIGACIONES SOCIALES DE QUIENES TIENEN MUCHO, CON LAS NECESIDADES DE QUIENES CARECEN DE TODO, LEGISLANDO SOBRE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CON UNA MEJOR PROTECCION Y GARANTIA AL HECHO DE HABITACION DE LOS INQUILINOS, SIN LESIONAR LOS INTERESES DE LOS ARRENDADORES Y FOHENTAR A CONTRIBUIR CON EL ESTADO EN ESTE APARTADO.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, ES UNA DE LAS FORMAS DE OBLIGACION MÁS ANTIGUAS, TAN REMOTO COMO LA MISMA PROPIEDAD INDIVIDUAL Y PRIVADA Y QUE FUÉ CONSTITUIDO EN LA MISMA EPOCA EN QUE AQUELLA NACIÓ, HABIENDO SIDO LA PROPIEDAD PRIVADA, LA QUE LE DIO VIDA A ESTE ACTO JURIDICO; ASÍ COMO LAS PRIHERAS SOCIEDADES; LO ACEPTABAN Y REALIZABA POR EL GRAN BENEFICIO QUE DEL MISMO OBTENIAN, YA QUE LOS DUEÑOS DE CASAS Y HACIENDAS, PARA NO TENER

SUS PROPIEDADES ENEXPLORADAS, POR VIRTUD DE QUE NO QUISIERAN ELLOS MISMOS TRABAJARLAS O BIEN, PORQUE NO PUDIERAN HACERLO O NO LES CONVINIERA CULTIVARLAS LAS DABAN A OTROS POR MEDIO DEL ARRENDAMIENTO PARA QUE LAS DISFRUTARAN LOS QUE PODÍAN APROVECHARSE DE LAS COSAS DE LAS QU CARECIAN Y QUE POR LA AUSENCIA DE ELEMENTOS NO PODÍAN OBTENER.

EN EL ANTIGUO LACIO, NO SE CONOCIO EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, PORQUE TODO CIUDADANO TENIA DOMICILIO PROPIO, SOBRE UN TERRENO CONCEDIDO POR EL ESTADO, DEL QUE CUIDABA DIRECTAMENTE, CULTIVANDO SUS TIERRAS Y PASTOREANDO SU GANADO CON LA AYUDA DE SU FAMILIA.

CON EL DESARROLLO DE LAS SOCIEDADES Y A TRAVÉS DE LAS DIVERSAS ÉPOCAS EN QUE LOS GRUPOS SOCIALES SE VAN DISTINGUIENDO EN SUS ETAPAS EN DISTINTAS ESFERAS SOCIALES, CREÁNDOSE LA CLASE DE LOS PROPIETARIOS Y DE LOS QUE CARECIAN DE TIERRAS, EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VA ADQUIRIENDO SU FORMA DE OBLIGATORIEDAD Y ASÍ VEMOS QUE EN ROMA, EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SE DEFINIA DICHIENDO QUE ERA UN "CONTRACTUS CONSENSUALIS DE REI USU VEL OPERIS PRO CERTA MERCEDE PRESTANDI",

ESTO ES, EL CONTRATO CONSENSUAL QUE ESTRIBA EN EL USO DE UNA COSA O LA PRESTACION DE UN SERVICIO, MEDIANTE UNA MERCED CIERTA, DE DONDE SE DERIVAN TRES FORMAS DE ARRENDAMIENTO: EL DE COSAS (LOCATIO CONDUCTIO REI); EL DE SERVICIO (LOCATIO CONDUCTIO OPERARUM) Y EL OBRA (LOCATIO CONDUCTIO OPERIS).

"PARALELAMENTE AL NACIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, APARECE EL PROBLEMA DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS EL QUE FUE CONOCIDO DESDE EL ANTIGUO DERECHO ROMANO, EN DONDE SE OPERO UNA FUERTE CRISIS EN LOS ALQUILERES DE CASAS HABITACION, DANDO LUGAR A UN DECRETO DEL EMPERADOR, JULIO CÉSAR, POR MEDIO DEL CUAL ESTABLECIÓ LA MORATORIA DE UN AÑO, PARA EL PAGO DE LAS RENTAS, DECRETO ESTE QUE MARCO TULIO CICERON, CONSUL ROMANO QUE SE DISTINGUIÓ COMO EL MÁS CELEBRE Y ELOCUENTE ORADOR ROMANO Y DÉCIMO JUNIO JUVENAL, POETA SATÍRICO LATINO, CONOCIDO POR SUS ZAHERIENTES CRÍTICAS A LAS COSTUMBRES CORROMPIDAS DE LA SOCIEDAD ROMANA DE SU ÉPOCA HICIERON FRECUENTES ALUSIONES, AL QUE CENSURARON POR LOS ABUSOS DE LOS INQUILINOS Y EL PROFUNDO EGOÍSMO DE LOS PROPIETARIOS.

LOS ROMANOS, CON EL CONCEPTO ABSOLUTO Y PRIVATIVO QUE TENIAN EN LA PROPIEDAD, EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASAS HABITACION, EL ARRENDATARIO PODIA SER DESPOSEIDO DE LA COSA DADA EN ARRENDAMIENTO, CUANDO EL ARRENDADOR VENDIA LA PROPIEDAD, ES DECIR, QUE IMPERABA SOBRE EL ARRENDAMIENTO, EL PRINCIPIO DE LA VENTA DE LA COSA ARRENDADÁ; SIN EMBARGO, EN EL DERECHO ROMANO, SE LOCALIZA UNA GARANTÍA EN FAVOR DEL ARRENDATARIO AL IMPONERLES A LOS COMPRADORES DE BIENES FISCALES, LA OBLIGACION DE RESPETAR LOS CONTRATOS EXISTENTES Y ANTERIORES A LA ADQUISICION DE LOS MISMOS, CON LO QUE, DESDE LUEGO, YA EXISTE DESDE ENTONCES, UN DERECHO PERSONAL DEL ARRENDATARIO, QUE PASÓ DESPUÉS A LAS DISTINTAS LEGISLACIONES". (37)

DURANTE LA EDAD MEDIA, EXISTIO EL CONTRATO DE FEUDO, QUE FUE UNA FORMA DE ARRENDAMIENTO RURAL, EN FORMA DE CONCESIONES DE TIERRAS A LARGO PLAZO, EN DONDE EL SIERVO ADQUIRIA LA POSESION DE LA TIERRA PARA EXPLOTARLA, CON CIERTAS OBLIGACIONES PARA EL SEÑOR FEUDAL, PROPIETARIO DE LAS MISMAS, ADQUIRIENDO ENTONCES, ESTE CONTRATO, UN CARÁCTER CON TENDENCIA A LA PERPETUIDAD YA QUE SOLAMENTE ERA DESPOSEÍDO EL SIERVO DE LA

(37) VENTURA SILVA, OP. CIT. PÁG. 123

TIERRA QUE SE LE DABA EN ARRENDAMIENTO CUANDO FALTABA A SUS DEBERES DE FIDELIDAD, AYUDA, CONSEJO Y CONTRIBUCION A SU SEÑOR.

POSTERIORMENTE, CON LA REVOLUCION FRANCESA, EN DONDE LA PROPIEDAD PRIVADA READQUIERE SU CARACTER PRIVATISTICO E INDIVIDUALISTA, SE INSTITUYÓ EL PRINCIPIO DE LA LIBRE CONTRATACION, CON EVIDENTE PERJUICIO PARA EL ARRENDATARIO, QUIEN POR SUS NECESIDADES DE TENER DONDE HABITAR, ADMITIA LAS CONDICIONES LEONINAS QUE LE IMPONIA SU ARRENDADOR.

A PARTIR DE LA PRIMERA GUERRA MUNDIAL QUE TUVO COMO FASE LOS AÑOS DE 1914-1918, ES CUANDO SE HACE MAS PATENTE Y EVIDENTE EL PROBLEMA INQUILINARIO, POR LO QUE, DESDE ENTONCES HASTA NUESTROS DIAS HA MERECIDO LA MÁXIMA ATENCION POR PARTE DE LOS PODERES PÚBLICOS, TODA VEZ QUE, CON EL DESARROLLO SOCIAL QUE TODOS LOS PUEBLOS VAN TENIENDO, EN DONDE EL INTERES COLECTIVO DEBE PREVALECER EL INTERÉS INDIVIDUAL Y EN DONDE EL ESTADO SE ENCUENTRA ENVUELTO EN LAS NUEVAS TENDENCIAS SOCIALIZANTES Y EN EL QUE SU GOBIERNO, DE SIMPLE CONTEMPLADOR A LAS NECESIDADES SOCIALES, SE HA CONVERTIDO EN ÓRGANO COACTIVO, DICTANDO MEDIDAS Y LEYES PROTECCIONISTAS DEL DERECHO DEL ARRENDATARIO; ASÍ MISHO,

POR LA IMPORTANCIA ECONÓMICA, SOCIAL Y HUMANA QUE DEBE TENER ESTE CONTRATO; POR LA MAGNITUD DE SU RELEVANCIA EN LA SOLUCION DE ESTE PROBLEMA, DICHO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SE INSISTE POR LA MANIFIESTA OBLIGACIÓN QUE TIENE EL ESTADO EN SOLUCIONAR ESTA NECESIDAD COLECTIVA, TIENDE A SALIRSE DEL DERECHO PRIVADO, CON VISOS A INVADIR LA ESFERA DEL DERECHO PUBLICO Y HASTA FORMAR PARTE DEL DERECHO SOCIAL, POR CUANTO QUE DEBIENDO REVESTIR NORMAS PROTECTORAS DE LAS RELACIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DE LA EXPLOTACION DE LOS BIENES QUE PERTENECEN ORIGINARIAMENTE A LA NACION, DE ACUERDO CON NUESTRA CARTA CONSTITUCIONAL, EN DONDE LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD DEBE PASAR A PLANO SECUNDARIO POR SER PRIMORDIAL EL RESPETO DE LAS NORMAS DE ORDEN PÚBLICO, QUE SERÁN LAS QUE ESTABLEZCAN EL CUMPLIMIENTO DE LAS NECESIDADES SOCIALES QUE ESTA OBLIGADO EL ESTADO SATISFACER.

EN NUESTRA LEGISLACIÓN CIVIL MEXICANA, YA SE PERSONALIZA EL DERECHO DEL ARRENDAMIENTO, AL CONSIGNARSE DENTRO DE LAS OBLIGACIONES QUE SE IMPONEN A LOS ARRENDADORES, LA DE GARANTIZAR AL INQUILINO USO Y GOCE PACÍFICO DE LA COSA DADA EN ARRENDAMIENTO, POR TODO EL TIEMPO DE DURACION DEL CONTRATO, PERFILÁNDOSE YA EN NUESTRO CÓDIGO CIVIL DESDE 1884 PARA EL

DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES, CON MAS ASENTADOS TINTES PROTECCIONISTAS EN FAVOR DE ESTE DERECHO, AL PROHIBIR EN SU ARTICULO 5012, AL ARRENDADOR, EL RESCINDIR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, AUN EN EL CASO DE QUE ALEGARA QUERER O NECESITAR LA COSA DADA EN ARRENDAMIENTO, PARA SU PROPIO USO, ESTO, INCUESTIONABLEMENTE YA ES UNA PERFECTA Y DEFINITIVA DEFENSA DE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO PARA HACER CUMPLIR LOS TERMINOS DEL CONTRATO CELEBRADO, ES DECIR, QUE EL ANTIGUO CONCEPTO QUE SE TENIA DE LA PROPIEDAD PRIVADA, QUE CONSTITUIA UN DERECHO ABSOLUTO Y PRIVATISTICO EN FAVOR DEL INQUILINO,

ESTE DERECHO, QUE EMPIEZA A DESPUNTAR EN NUESTRAS PRIMERAS LEGISLACIONES CIVILES MEXICANAS Y QUE SE PERSONALIZÓ EN FAVOR DEL ARRENDATARIO DESDE LOS ANTIGUOS ROMANOS, YA TOMA EN NUESTRAS LEYES CIVILES, CUERPO DE UNA LEGITIMA DEFENSA DEL INQUILINO, PORQUE RECONOCE A ESTE, DERECHOS DE LOS QUE ANTES CARECÍA TOMANDO MÁS IMPORTANCIA Y HACIÉNDOSE MAS RELEVANTE A MEDIDA QUE NUESTRO PUEBLO CRECE Y CON ELLO, SE VAN HACIENDO MÁS IMPORTANTES DE SATISFACER LAS NECESIDADES COLECTIVAS, AL GRADO DE IMPONER AL ESTADO, LA OBLIGACIÓN INELUDIBLE DE CAMBIAR LOS ANTIGUOS CONCEPTOS QUE SE TENÍAN DE LAS COSAS, DERECHOS Y

OBLIGACIONES, QUE ERAN EN FUNCIÓN DEL INDIVIDUO Y QUE, ACTUALMENTE, COMO LAS NECESIDADES COLECTIVAS SON MAYORES QUE LAS INDIVIDUALES, ESAS COSAS, DERECHOS Y OBLIGACIONES, LO SON EN RAZON DE LO SOCIAL, DE LO COLECTIVO, POR ESO ES QUE AQUELLAS NORMAS CONSTITUCIONALES QUE HABÍAN PERMANECIDO ESTÁTICAS DURANTE AÑOS, CON LAS NECESIDADES COLECTIVAS, SE HAN CONVERTIDO EN DINAMICAS, COMO HA SUCEDIDO CON EL ARTÍCULO 27 DE NUESTRA MAGNA CONSTITUCION.

CONCLUSIONES.

PRIMERA.-

EL DERECHO A LA HABITACION DEBERIA ESTAR INCLUIDO DENTRO DE LAS GARANTIAS INDIVIDUALES, PUES SIN ESTE DEBIDAMENTE EJERCIDO, EL HOMBRE NO PUEDE PRODUCIR LO QUE SU FAMILIA Y LA SOCIEDAD ESPERAN DE EL.

SEGUNDA.-

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ES UNO DE LOS ACUERDOS DE VOLUNTADES CELEBRADOS CON MAYOR PROFUSION EN NUESTRO PAIS, LO CURIOSO ES QUE ES DE LOS CONTRATOS MAS MANIPULADOS POR LA PARTE FUERTE DEL MISMO EN ESTE CASO EL ARRENDADOR QUE SIEMPRE OBTIENE LOS MAYORES BENEFICIOS DE DICHO CONTRATO.

TERCERA.-

LOS INSTITUTOS OFICIALES DE VIVIENDA EN MEXICO, HAN CUMPLIDO DENTRO DE SUS POSIBILIDADES CON LA FUNCION QUE SE LES TIENE ENCOMENDADA, LO UNICO CRITICABLE ES QUE SON LOS ALTOS FUNCIONARIOS DE DICHS ORGANISMOS QUIENES GOZAN DE MAYORES BENEFICIOS AL ACAPARAR UN NUMERO CONSIDERABLE DE CASAS PARA SUS

AMISTADES Y PARA ELLOS, LO QUE EVITA QUE LOS VERDADERAMENTE NECESITADOS DE ELLAS, TARDEN PARA RECIBIR EL BENEFICIO PROMETIDO POR LOS ALUDIDOS INSTITUTOS.

CUARTA.-

EL GOBIERNO FEDERAL DENTRO DE SUS PROPOSITOS, DEBERIA FIJARSE COMO META PRIMORDIAL EL ABATIMIENTO DE LOS COSTOS DE MATERIALES PARA CONSTRUCCION A EFECTO DE QUE QUIENES TENGAN TERRENOS DISPONIBLES CONSTRUYAN CASAS PARA ARRENDAMIENTO A UN COSTO ADECUADO, A EFECTO DE EVITAR EL GRAVE PROBLEMA HABITACIONAL QUE EXISTE EN LA CIUDAD DE MEXICO Y EN TODO EL PAIS.

QUINTA.-

POR CUANTO HACE AL IMPUESTO PREDIAL Y AL PAGO POR LOS DERECHOS DE SERVICIO DE AGUA, ÉSTOS DEBEN SER MÁS ACORDES A LA REALIDAD, TODA VEZ QUE EN MUCHAS OCASIONES SE VUELVEN MUY GRAVOSOS PARA EL PROPIETARIO DE BIENES INMUEBLES QUE LOS DA EN ARRENDAMIENTO, EL CUAL DEBE AUMENTAR LAS RENTAS PUES DE LO CONTRARIO SALDRA PERDIENDO Y ELLO ES ANTIECONÓMICO E ILÓGICO, TODA VEZ QUE

QUIEN INVIERTE DINERO EN ALGO DEBE OBTENER BENEFICIOS AUNQUE SEA MINIMOS.

SEXTA.-

LOS ARRENDATARIOS TAMBIEN HAN CONTRIBUIDO A QUE EL PROBLEMA HABITACIONAL SE AGRAVE, PUES EN MUCHOS DE LOS CASOS SU ASPIRACION NO ES SOLO OBTENER UNA VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO, SINO PAGAR LO MENOS POSIBLE DURANTE AÑOS CON EL AUXILIO DE ABOGADOS POCO ESCRUPULOSOS QUIENES A CUENTA DE CANTIDADES CONSIDERABLES LES PROMETEN A ESTOS QUE LOS MANTENDRAN EN LA HABITACION PAGANDO LA MISMA RENTA Y EN ALGUNOS DE LOS CASOS LOS ENGAÑAN DICIÉNDOLES QUE PODRAN QUEDARSE CON LA CASA QUE OCUPAN.

SEPTIMA.-

TODO HOMBRE DEBE ESTAR PROTEGIDO POR EL DERECHO, DESAFORTUNADAMENTE EN MEXICO, A CAUSA DE REFORMAS ABSURDAS AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, QUE SON MÁS POLITICAS QUE TECHICAS, EL ARRENDADOR SE HA CONTRAIDO EN SU ACTIVIDAD YA QUE ESTA A EXPENSAS DE LA LEY QUE PROTEGE DE MANERA TENDENCIOSA A

LOS ARRENDATARIOS, POR ELLO PROPONEMOS UNA REVISION Y REFORMA EN SU CASO DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO QUE HAGA MAS JUSTA LA RELACION ENTRE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO LO CUAL FOMENTARA SIN DUDA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS CON FINES DE ALQUILER.

OCTAVA.-

LA SOLUCION PARA EVITAR DENTRO DE LO POSIBLE EL PROBLEMA HABITACIONAL EN LA CIUDAD DE MEXICO, ESTÁ OBVIAMENTE EN MANOS DEL GOBIERNO DEL ARRENDADOR Y DEL ARRENDATARIO, CUMPLIENDO CADA UNO CON SUS OBLIGACIONES, ES DECIR EL GOBIERNO LLEVANDO A CABO ESTUDIOS QUE LE PERMITAN CONCLUIR CUAL ES EL IMPUESTO MAS ADECUADO, FUNDAMENTALMENTE POR LO QUE SE REFIERE AL PREDIAL Y A LOS DERECHOS POR SERVICIOS DE AGUA, TODA VEZ QUE COMUNHENTE SON DESPROPORCIONADOS Y ORIGINAN AUMENTOS EN LA RENTA, EL ARRENDADOR SIENDO JUSTO EN EL TRATO PARA CON SUS ARRENDATARIOS, COBRÁNDOLES RENTAS ACCESIBLES Y EL ARRENDATARIO CUIDANDO LO QUE RECIBE Y

PAGANDO PUNTUALMENTE SU RENTA; TODO ELLO ES VITAL PARA QUE EL ARRENDAMIENTO SEA UNA DE LAS VIAS MAS ACCESIBLES PARA QUE EL HOMBRE TENGA DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ELLO NO QUEDE PLASADO UNICAMENTE COMO LETRA HUERTA EN LA CONSTITUCION POLITICA.

NOVENA.-

LA VIVIENDA EN MEXICO SE HA CONVERTIDO EN UN RICO FILON DE ORO PARA UN SIN FIN DE GENTES, EN VIRTUD DE QUE AL SABER DE LA IMPERIOSA NECESIDAD QUE EXISTE DE VIVIENDA LOS COMERCIANTES DE MATERIALES PARA CONSTRUCCION DE LOS ACCESORIOS NECESARIOS, CADA DIA ELEVAN MAS LOS COSTOS, LO QUE INCIDE EN EL PRECIO DE LA CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA Y DE LA RENTA EN CONSECUENCIA, POR ELLO PROPONEMOS QUE EL GOBIERNO TOHE CARTAS EN EL ASUNTO DE TAL MANERA QUE HAGA TODO LO POSIBLE POR DISMINUIR GRADUALMENTE EL COSTO DE LA RENTA EN MEXICO.

DECIMA.-

PENSAMOS QUE EL DERECHO SIGUE SIENDO LA UNICA VIA QUE PUEDE PERMITIR AL HOMBRE

DESARROLLARSE DENTRO DE UN MUNDO MAS JUSTO, LO QUE NOS LLEVA A PENSAR QUE LA UNICA SOLUCION VIABLE PARA HACER MAS JUSTA LA RELACION ENTRE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO ES LA CREACION DE UNA LEY INQUILINARIA, LA CUAL SERA FRUTO DE DISCUSIONES EN FOROS DIRIGIDOS POR ESPECIALISTAS EN LA MATERIA ENTRE ELLOS LITIGANTES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO, PROFESORES UNIVERSITARIOS Y LA POBLACION EN GENERAL, CON EL FIN DE QUE LA RELACION ARRENDADOR ARRENDATARIO SEA MAS EQUILIBRADA Y QUE LE PERMITA A AMBOS UN DESARROLLO MAS ADECUADO A SUS POSIBILIDADES, ES DECIR QUE EL ARRENDADOR TENGA INGRESOS ADECUADOS QUE LE PERMITAN EN SU CASO CONSTRUIR MAS VIVIENDAS Y EL ARRENDATARIO TENER UNA VIVIENDA DE LA CUAL SE SIENTA ORGULLOSO, POR LA AMPLITUD E HIGIENE DE LA MISMA.

DECIMA PRIMERA.-

MÉXICO NO HA RESUELTO EN SU GRAN MAYORÍA LOS PROBLEMAS SOCIALES QUE LE AQUEJAN, A DIFERENCIA DE LO QUE SE DIGA, POR EJEMPLO CUBA QUE VIVE EN UNA

TIRANIA DESDE HACE MUCHO TIEMPO YA RESOLVIO EL PROBLEMA HABITACIONAL, TODOS LOS CUBANOS TIENEN VIVIENDAS MODESTAS SI SE QUIERE, PERO CUMPLEN CON LOS REQUISITOS MINIMOS DE BIENESTAR, SITUACION QUE EN MEXICO NO OCURRE MUY A PESAR DE QUE EL ARTICULO 123 CONSTITUCIONAL EN SUS APARTADOS A Y B CONSAGRAN EL DERECHO A QUE TIENE TODO TRABAJADOR DE GOZAR DE UNA VIVIENDA DIGNA, COMODA E HIGIENICA Y ELLO EN LOS UMBRALES DEL SIGLO XXI RESULTA CONTRADICTORIO CON TODO LO QUE LA INFORMACION OFICIAL PREGONA DE QUE ESTAMOS AVANZANDO TODOS LOS MEXICANOS Y NO ES POSIBLE CREERLO CUANDO UN RUBRO TAN IMPORTANTE COMO ES LA HABITACION NO HA SIDO CUBIERTO NI DE MANERA MINIMA, POR ELLO SOSTENEMOS QUE LA UNICA VIA SERA EL DERECHO SIEMPRE Y CUANDO SE ELABOREN LEYES QUE SE APLIQUEN EN SU OPORTUNIDAD.

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

- 1.- AGUILAR CARBAJAL LEOPOLDO, CONTRATOS CIVILES, EDITORIAL PORRUA, MEXICO 1987, 3A. EDICION, PÁGS. 25 Y 26
- 2.- AZUARA PEREZ LEANDRO, SOCIOLOGIA, EDIT. PORRUA, MEXICO, 1991, PAG. 285.
- 3.- CHINYO ELY, INTRODUCCION A LA SOCIOLOGIA, EDIT. PAIDOS, BUENOS AIRES 1977, PAG. 17.
- 4.- CHINYO ELY, INTRODUCCION A LA SOCIOLOGIA, EDIT. FONDO DE CULTURA ECONOMICA, MEXICO, 1978, PAG. 11.
- 5.- DELGADILLO GUTIERREZ, LUIS HUMBERTO, PRINCIPIOS DE DERECHO TRIBUTARIO, EDITORIAL PAG, MEXICO 1986, 2A. EDICION, PAG. 16.
- 6.- DIAZ ARIAS JULIAN, ESTADO Y ECONOMIA, EDITORIAL PANORAMA, 4A. EDICION, MEXICO 1986.
- 7.- DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, EDITORIAL UNAM, MEXICO 1985, TOMO III, PAG. 293.

- 8.- DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO. EDITORIAL UNAM. MEXICO 1985. TOMO V. PAG. 46.
- 9.- DURKHEIM, EMILIO. EDUCACIÓN Y SOCIOLOGÍA. TRADUCCION IDEA VILARIÑO EDIT. SCHAPICE BUENOS AIRES 1974, PAG. 45.
- 10.- DOMINGUEZ VARGAS SERGIO, TEORÍA ECONOMICA. EDITORIAL PORRUA, MÉXICO 1970. 5A. EDICION.
- 11.- GÓMEZ JARA FRANCISCO, SOCIOLOGÍA. EDITORIAL PORRUA, MÉXICO 5A. EDICION 1978, PAG. 14
- 12.- LOZANO NORIEGA FRANCISCO, APUNTES DE DERECHO CIVIL. FACULTAD DE DERECHO. UNAM, MÉXICO. D.F. 1964. PAG. 170.
- 13.- MANRESA Y NAVARRO JOSÉ, COMENTARIOS AL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL. INSTITUTO PRIVADO. MADRID ESPAÑA 1903. PAG. 468.
- 14.- RANGEL COUTO HUGO, LA ECONOMÍA Y EL DERECHO. EDITORIAL PORRUA MÉXICO 1980. 5A. EDICIÓN.
- 15.- RECASENS SICHES, LUIS "SOCIOLOGÍA" 21A. EDICION. PORRUA MÉXICO 1989, PAG. 4

- 16.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. DERECHO CIVIL MEXICANO. EDITORIAL PORRUA. MÉXICO 1970. 13A. EDICION, PÁG. 284.
- 17.- SENIOR, ALBERTO F. SOCIOLOGIA 6A. EDICION MÉXICO EDITORIAL FRANCISCO MENDEZ OTEO. PÁG. 3
- 18.- VENTURA SILVA SABINO. DERECHO ROMANO. EDITORIAL PORRUA. MÉXICO 1990, 7A. EDICION, PÁGS. 193 Y 194.
- 19.- WEBER, MAX. ECONOMÍA Y SOCIEDAD. VERSION ESPAÑOLA DE JOSE MEDINA ECHEVARRIA, TOMO I. FONDO DE CULTURA ECONOMICA. MÉXICO 1944, PÁG. 4
- 20.- WISE, LEOPOLDO VON. SOCIOLOGÍA GENERAL. EDITORIAL AMÉRICA 1957 TOMO I. PÁG. 226.

LEGISLACION CONSULTADA

- 21.- CONSTITUCIÓN POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. 1992
- 22.- CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. 1992.