



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ACATLAN"**

**"EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Y LAS CONSECUENCIAS JURIDICAS
AL VENCIMIENTO DEL PLAZO DE ESTE,
CON RELACION A LA OCUPACION
DEL INQUILINO"**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
ARTURO BAÑOS SANDOVAL

ASESOR DE TESIS: LIC. JOSE MARTINEZ OCHOA



ACATLAN, EDO. DE MEXICO

1993

**TESIS CON
FALLA DE CUBRIR**



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

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LAS CONSECUENCIAS JURIDICAS AL VENCIMIENTO DEL PLAZO DE ESTE, CON RELACION A LA OCUPACION DEL INQUILINO.

	PAG.
INTRODUCCION	I
CAPITULO I.- CONCEPTUACIONES	1
a).- De la Naturaleza del Derecho Civil en General.	3
b).- La Esencia Constitucional del Derecho de Propiedad	8
c).- La Razón de Ser, Sociología y Filosofía del Uso y Disfrute en Arrendamiento de Inmuebles.	13
d).- Fijación del Problema a Resolver.....	16
CAPITULO II.- EL DERECHO DE PROPIEDAD EN GENERAL ...	20
a).- Su Concepto como Derecho Real.....	20
b).- Como se Adquiere y se Transmite	25
c).- Semejanzas y Diferencias con otros Derechos..	31
d).- La Posesión	32
e).- El Usufructo	37
f).- El Uso.....	40
g).- La Habitación	42
h).- Afectaciones en contra de la Propiedad Privada y su consecuencia como Inseguridad para la Inversión	44

	PAG.
CAPITULO III.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	48
a).- <i>Definición</i>	<i>48</i>
b).- <i>Características y Requisitos</i>	<i>54</i>
- <i>De Forma.....</i>	<i>58</i>
- <i>De Fondo.....</i>	<i>62</i>
c).- <i>Las Cláusulas Nulas y Leoninas en el Contrato</i>	<i>64</i>
d).- <i>El Fin Eficaz del Contrato</i>	<i>71</i>
e).- <i>El Mandato</i>	<i>73</i>
CAPITULO IV.- LA DESOCUPACION Y ENTREGA DEL INMUEBLE ARRENDADO AL VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	76
a).- <i>Modos de Terminar el Contrato de Arrendamiento.....</i>	<i>77</i>
b).- <i>La Desocupación y Entrega, Garantía Constitucional de No Hacerse Justicia por su propia mano</i>	<i>83</i>
c).- <i>Los Daños y Perjuicios causados al Arrendador por no cumplir con la desocupación y Entrega</i>	<i>89</i>
d).- <i>Proposición de Disposiciones Legales para darle Efectividad Inmediata al Término del Contrato a la Desocupación y Entrega del Inmueble Arrendado</i>	<i>92</i>

e).- <i>Términos y Plazos debidamente determinados para la entrega del Inmueble Arrendado al vencimiento del Contrato de Arrendamiento...</i>	96
f).- <i>Nuevas Reformas al Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley de Protección al Consumidor</i>	99
CONCLUSIONES	105
BIBLIOGRAFIA	113

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

Existe un gran problema en la metrópoli capital de la zona conurbana y este es el arrendamiento, en este trabajo vamos a observarlo desde un punto de vista de iniciativa privada, esto es vamos a enfocarlo a defender a lo que es el arrendador, en su derecho de propiedad tratando de recuperar rápidamente la desocupación y entrega de la localidad arrendada.

Sabemos perfectamente bien que existen un sin número de problemas sociales, y que la Nación por lo menos el Distrito Federal tiene la suficiente pobreza, como para que el derecho la siga protegiendo, pero, en vista de la gran apertura económica de la que nuestro país es parte, es necesario considerar darle mayor protección al interés del arrendador para el efecto de que exista una dinámica fluida que permita que el derecho de propiedad no se vea tan limitado en nuestro país.

Así, vamos a establecer la posibilidad de crear normas de derecho que hagan respetar la desocupación, entrega del inmueble arrendado inmediatamente a la terminación del contrato; para hacer esto, vamos a partir estudiando los conceptos de Derecho Civil, y la esencia del Derecho de Propiedad en la Constitución, lo que nos permitirá tener una idea muy general de lo que es el Derecho de Propiedad, situación que abundaremos con mayor nitidez en el momento en que en el capítulo segundo hablémos del Derecho de Propiedad en general, en donde estableceremos con extensión, de donde parte el Derecho de Propiedad, cual es su lími

te y alcance legal.

Luego, necesitamos observar y estudiar el parámetro del contrato de arrendamiento, en donde observaremos y analizaremos, las diversas cláusulas que se establecen en el contrato, en una forma superficial o somara, dando principios generales en las cuales ha de estar asentada la manifestación de voluntades que se van a expresar en el contrato de arrendamiento.

Por último, estableceremos la problemática real que sucede para la desocupación y entrega de una localidad, el efecto y situaciones que van a perjudicar al propietario, en el sentido de que éste no va a obtener inmediatamente la desocupación y entrega, al contrario, esta desocupación y entrega va a poder durar tal vez cinco hasta seis años, dado la deficiencia manifiesta de la administración de justicia mexicana.

También elaboraremos críticas a este tipo de administración de justicia, fijándonos un poquito más en ese principio constitucional de la justicia pronta y expedita, para el efecto de que la dinámica del derecho encuentre su verdadera eficacia.

C A P I T U L O P R I M E R O

CONCEPTUACIONES.

- a).- De la naturaleza del Derecho Civil en General.*
- b).- La esencia constitucional del Derecho de Propiedad.*
- c).- Razón de ser, Sociología y Filosofía del Uso y disfrute en arrendamiento de inmuebles.*
- d).- Fijación del problema a resolver.*

CAPITULO PRIMERO

CONCEPTUACIONES:

El derecho de propiedad, en nuestro país, constantemente ha sido limitado, no sólo por las disposiciones de Derecho Administrativo, como es la expropiación, la nacionalización y otras formas de afectar la propiedad privada. Sino también por el mismo Derecho Social el cual intentando proteger a las clases económicamente débiles afecta el desarrollo de la inversión y la propiedad privada.

La hipótesis que intentamos resolver es analizar la posibilidad de la creación de normas jurídicas que protejan la seguridad jurídica del propietario de el inmueble, con el fin de que la propiedad privada sea aquel derecho sagrado que todas las sociedades han querido proteger.

Ahora bien, esta tesis está enfocada al contrato de arrendamiento y las consecuencias jurídicas al vencimiento del plazo de éste, con relación a la ocupación del inquilino.

Si realmente se intentará proteger a las clases económicamente débiles entonces, habría que mejorar el salario para que realmente tuvieran ciertos beneficios.

Los decretos de congelación de los contratos de arrendamiento (actualmente reformado), el Derecho Social implícito dentro de la estructura legislativa, son situaciones que desalientan la inversión privada pa-

ra la construcción de nuevas viviendas.

Tan es así, que existen viviendas casi derrumbándose, a las que el propietario simple y sencillamente ya no le interesa invertir, en virtud de la incosteabilidad y de los riesgos implícitos que esto conlleva.

Procedimientos largos, tediosos y por si fuera poco las nuevas asociaciones de inquilinos, que se oponen a la reivindicación de la propiedad por parte de quien tiene el legítimo derecho de exigirla.

Todas estas son situaciones que la ley debe de prevenir, a efecto de que ya no se tenga esa gran protección a las dízque clases desprotegidas; mismas clases, que podemos observar en la colonia Guerrero o en Tepito en el Distrito Federal, la mayoría de ellos poseen automóviles de último modelo.

Además, a través de la legislación se les está fomentando la pereza y la falta de interés por desarrollarse y trabajar, para la adquisición de un inmueble propio o cumplir con lo establecido en el contrato de arrendamiento.

Es por eso, que analizaremos este trabajo, desde el punto de vista del derecho de propiedad en general y la forma en como éste está afectando por tanto contenido socialista de la legislación en nuestro país y principalmente en el Distrito Federal.

Así iniciaremos nuestro primer capítulo estableciendo conceptuaciones que utilizaremos a lo largo de nuestro trabajo, y nos permitirán fijar el problema exactamente.

a).- DE LA NATURALEZA DEL DERECHO CIVIL EN GENERAL.

El derecho en general, está basado en tres principios como son la JUSTICIA, EL BIEN COMUN Y LA SEGURIDAD JURIDICA.

La familia, la propiedad, las relaciones de derecho privado, también son parte de ese núcleo básico del derecho que lo componen los citados principios.

El bien común, en el derecho, significa que éste debe de satisfacer los intereses de toda la sociedad.

Esto es, que el derecho mientras más proteja a la población en general más eficacia tendrá éste.

En este sentido, tenemos la opinión del maestro Luis Recasens Siches, quien al respecto nos comenta: "... El ejemplo que voy a citar es la teoría del Padre Francisco Suárez, la cual se le presenta a uno con máximo relieve, precisamente porque el carácter religioso del autor y su preocupación ética realzan más el meritorio acierto de su clara intuición diferenciadora del sentido de lo jurídico, frente al sentido de lo moral.

El eminente filósofo español no se planteó propiamente el problema de distinguir formalmente entre moral y derecho, sino la cuestión de que cosa pueda y deba ser el contenido de la ley humana a diferencia de las materias que son ordenadas por la ley moral natural. Pregúntase Suárez, si el derecho positivo debe contener todo lo ordenado por la ley moral natural; a lo cual contesta que no de ninguna manera, pues la ley jurídica positiva difiere de la ley moral en cuanto al fin, en cuanto a la

extinción, en cuanto al carácter y en cuanto al contenido. El derecho se inspira no en la honestidad intrínseca de los actos, como la moral, sino en lo que requiera directa e inmediatamente del bien común... el derecho positivo no puede regular los comportamientos que se refieren a la perfección espiritual del individuo, no debe ordenar todas las virtudes, pues las relativas a la intimidad están excluidas de su fin; ni tampoco el derecho debe prohibir muchos vicios por horrendos y detestables que sean, cuando éstos no tienen inmediata repercusión sobre el bien común. El fin del derecho positivo no es la beatitud del individuo, sino tan sólo aquello que resulta necesario para el bien común". (1)

Nótese que el contenido directo del derecho, especialmente, del derecho positivo, es la satisfacción del bien común, esto es del bien de toda la comunidad, creando normas que funcionen para todos y cada uno de los individuos que conforman dicha asociación.

Ahora bien, otro de los principios básicos es sin duda la Justicia, la cual, según el maestro Eduardo García Maynez, está basada en: "La Justicia fundamenta no sólo la personalidad de cada individuo sino la igualdad de todos en cuanto a personas. Pues es siempre uno entre una infinidad de otros individuos y en la socialización se esfuman las peculiaridades de todos ellos frente a la igualdad al estatus jurídico. La identidad del ser personal consigo mismo fundamenta tanto la igualdad respecto de las demás personas como la desigualdad entre los individuos.

(1) RECASENS SICHES, LUIS: *Tratado General de Filosofía del Derecho*" México, Editorial Porrúa, S.A., Sexta Edición, 1978, Pág. 196.

De lo anterior que la justicia se fundamenta en dar a cada quien lo que merece". (2)

La justicia, el bien común, son dos partes esenciales de la naturaleza no sólo del Derecho Civil, sino de todo derecho.

De lo anterior, que en las relaciones de propiedad, en donde está basado el derecho civil, existe un interés público entrometido como es el derecho social.

Pudiésemos decir, que la justicia y el bien común dentro de lo que es derecho privado, se interrelaciona con el derecho social afectando la propiedad.

Pero no nos queremos adelantar a nuestro estudio por lo que nos concretaremos a sacar aún más la naturaleza jurídica del Derecho Civil.

Esto a través de la concepción de la seguridad jurídica cuya definición nos la proporciona el maestro Rafael Preciado Hernández, en los siguientes términos: "La seguridad es la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que si éstos llegan a producirse le serán asegurados por la sociedad, protección y reparación. En otros términos, está en seguridad aquel que tiene la garantía de que su situación no será modificada sino por procedimientos sociatorios y por consecuencia regulares, legíti-

(2) GARCÍA MAYNEZ, EDUARDO: "Filosofía del Derecho"; México, Editorial Porrúa, S.A., Quinta Edición 1986, Págs. 456 y 457.

ma y conforme a la ley". (3)

Si el inquilino tiene derechos, el propietario también debe tenerlos, por el simple hecho de darle a cada quien lo que le corresponde.

Existen normas Constitucionales, Civiles y Penales que nos protegen de los ataques violentos o de las infracciones. El hecho de que el inquilino se resista a salir, se oponga todavía después de un juicio de tres o cuatro años, esto evidentemente que afecta a la seguridad jurídica del propietario el cual está protegido por el Derecho Civil, pero que el inquilino también tiene la seguridad jurídica de que antes de que cambie, su situación jurídica deba ser oída y vencido en juicio, garantía individual que le otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 14 y 16 de dicha Carta Magna.

Por lo anterior, estos elementos básicos del derecho en general, son realmente la esencia directa de el derecho civil.

Para explicar bien estas situaciones, el maestro Trinidad García, nos explica: "la familia, la propiedad, los contratos en una parte considerable y las sucesiones, constituyen la mayoría propia del derecho civil; comprendiendo esta rama fracción tan importante del conjunto de las relaciones privadas, abarca casi todo el contenido del derecho de este orden.

El término Derecho Civil no ha tenido siempre una moderna sig

(3) PRECIADO HERNANDEZ, RAFAEL: "Lecciones de Filosofía del Derecho", México, Editorial Jus, Décima Edición 1979, Pág. 233.

nificación, fue conocido y usado desde los tiempos del derecho Romano; pero entonces expresaba idea muy diversa de los de ahora... El *Jus Civile*, comprendía para los romanos el derecho propio de cada pueblo, como el concepto de pueblo o país independientemente se asimilaba al de la Ciudad, derecho civil significaba derecho de ésta. La *Instituta de Justiniano*, lo definía diciendo; pues el derecho que un pueblo cualquiera constituye el mismo para sí, es propio de la Ciudad misma y se llama *Derecho Civil*.

En sentido moderno la expresión *Derecho Civil*, se precisa después de que en la rama de éste, se considera como un todo único, equivalente al derecho privado, ..." (4)

El derecho civil, el derecho privado, el derecho de gentes, tiene la naturaleza de que los conceptos generales de derecho y las acciones que este mismo derecho establece, serán usadas directamente por una persona; esto es que el individuo titular de la acción y no la comunidad a algún ente de Gobierno.

Todas las acciones derivadas del derecho civil el titular de las mismas son los individuos cuando su esfera privada se le es afectada.

De ahí, que dentro del derecho civil podamos establecerlo en una rama de derecho privado.

Pero que es lo que pasa con el derecho de arrendamiento en

(4) GARCIA, TRINIDAD: "Apuntes de Introducción al Estudio del Derecho", México, Editorial Porrúa, S.A., Décima Tercera Edición, 1975, Pág. 40.

el momento en que el derecho social, un derecho eminentemente público entra a la afectación de los intereses de los individuos en forma privada.

Esta situación la intentaremos resolver a lo largo de nuestro trabajo.

b).- LA ESENCIA CONSTITUCIONAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

Así como decíamos en el inciso anterior que la Legislación Civil intentaba la protección de derechos de los individuos en particular, - la propiedad es sin duda uno de esos derechos, que nuestra Carta Magna protege y que además establece como una garantía individual para las personas.

El artículo 27 fracción 1, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece los siguientes parámetros de acción de la norma constitucional.

"Artículo 27, fracción 1.- Sólo los Mexicanos por nacimiento o por naturalización y las asociaciones Mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus acciones, o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieran adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas.

El Estado, de acuerdo con los intereses públicos internos y los principios de reciprocidad, podrá, a juicio de la Secretaría de Relaciones, conceder autorización a los Estados Extranjeros para que adquieran, en el lugar permanente de la residencia de los Poderes Federales, la propiedad privada de bienes inmuebles - necesarios para el servicio directo de sus embajadas o legaciones". (5)

La propiedad privada, es uno de los derechos que a través de todos los tiempos de la humanidad, han sido los más combatidos.

Es sin duda un derecho humano y este derecho lo han usurpado continuamente, los poderes materiales bélicos que someten a los pueblos quitándoles principalmente el derecho a la propiedad de sus tierras.

Nuestra Constitución, menciona varias situaciones que analizaremos en el capítulo segundo tales como el dominio, la adquisición, etc.

Si queremos tener el origen directo y el alcance de esta fracción primera del artículo 27 Constitucional, suficientemente bien entendida, consideramos que es necesario remitirnos a un documento histórico fundamental de gran importancia para todas las constituciones del mundo, como fue la declaración de los derechos del hombre y del ciudadano, documento que pusiera fin a la revolución francesa de 1789, misma que significó un punto legislativo en donde la mayoría de las constituciones tomaron los conceptos vertidos en la misma.

De esta declaración vamos a extraer el artículo 17, el cual ha-

(5) CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. México, Editorial Risma, 1992, Página 15.

bla del derecho de propiedad, y la norma por la cual luchó la sociedad - que se iba a basar en una democracia, esto es en un gobierno hecho por el pueblo y para el pueblo.

Dicho artículo 17, de la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano establece:

"Siendo la propiedad privada un derecho inviolable y sagrado, nadie puede ser privado de ella, sino cuando la necesidad pública, legalmente comprobada lo exija, evidentemente y bajo consideración justa y previa in demnización". (6)

Tal vez a la fracción primera de nuestro artículo 27 Constitucional le haga falta ese énfasis de establecer el derecho de propiedad co mo inviolable y sagrado.

Nótese que claramente la utilidad pública ya estaba debidamente contemplada en esta declaración, pero la misma estaba supeditada a condiciones muy especiales en principio que estuviese legalmente comprobada.

Situación que actualmente rige para la expropiación ya que no simplemente se puede emitir un decreto expropiatorio de utilidad pública, sino que esta pública utilidad debe estar demonstrada previamente en for ma legal, para evitar las expropiaciones a capricho.

La necesidad de la colectividad debe ser evidente, clara, tan gible y que claro está, puede ser afectada por una justa y previa indem

(6) SECCO ELLAURI, OSCAR: "Los Tiempos Modernos y Contemporáneos"; Buenos Aires Argentina, Editorial Kapelusz; Cuarta Edición, 1965, Pág. 166.

nización.

Nuestro ordenamiento constitucional, consideramos no hace un gran énfasis al derecho de propiedad, lo que a todas luces está afectando la inversión de los particulares.

En cierta manera, es necesario hacer ese énfasis dentro de la Constitución, de la protección al derecho de propiedad; para el efecto de lograr una seguridad en dicho derecho y no exista desconfianza por parte del capital que quiera invertir en propiedades en nuestro país.

Ahora bien, el maestro Jorge Madraza, al comentarnos algo de la historia del derecho de propiedad, nos explica: "La propiedad privada, reconocida en el primer párrafo del artículo 27 Constitucional, se expresa en términos totalmente distintos a lo que había sido en el Constitucionalismo Décimo Nónico. Bajo la Constitución de 1917, la propiedad privada pierde su sentido individualista heredados del Código Napoleónico, reconociéndola como un derecho público subjetivo, lo estatuye como una propiedad precaria, limitada por el interés colectivo.

Así reconocida, la propiedad privada es protegida mediante una serie de garantías contra actos arbitrarios de autoridad garantías establecidas principalmente en los artículos 14, 16 y 28 Constitucionales". (7)

Nótese como el maestro Jorge Madraza, nos señala el momento

(7) MADRAZO, JORGE: "Comentarios al artículo 27 Constitucional, dentro de: "Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, comentada"; México. Universidad Nacional Autónoma de México, 1985, en su Pág. 74.

de preparación entre los dos derechos que se oponen, y que son los derechos en contradicción que observaremos en este trabajo, nos referimos tanto al derecho de propiedad, como al interés colectivo.

La propiedad privada pierde su sentido individualista heredado del Código Francés, basada en la propiedad inviolable y sagrada, por un estatuto de propiedad precaria, ilimitada directamente al interés colectivo.

Lo anterior hace que nazca la desconfianza, y que se establezca un sistema mixto de propiedad; o más bien en el derecho de propiedad esté inmediata y directamente subordinado a los intereses de la colectividad.

Lo anterior es o refleja el verdadero contenido Constitucionalista sobre el derecho de propiedad.

A mayor abundancia en nuestro país, el derecho de propiedad estará condicionado al interés colectivo, lo que hace o resulta una inseguridad jurídica que el derecho debe proporcionarle al propietario.

Cuando veamos en el capítulo segundo todos esos parámetros de la naturaleza del derecho de propiedad, el cual es universal y oponible a todo el mundo, veremos que en nuestro país existe la idea socialista de no darle a la propiedad privada la fuerza que ésta necesita para crecer, y supeditarla al interés colectivo que en el derecho positivo estará vertido en el llamado derecho social del que nos ocuparemos en el capítulo tercero.

**c).- RAZON DE SER, SOCIOLOGIA Y FILOSOFIA DEL USO
Y DISFRUTE EN ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.**

En este inciso, vamos a exponer básicamente la Filosofía o la razón de ser y los extremos del uso y disfrute de la propiedad arrendada.

Lo anterior, debido de que si en algún momento estamos hablando de lo que es el derecho de propiedad, debemos analizar suficientemente el otro extremo de la controversia, y esto lo significa evidentemente el uso y disfrute de la localidad arrendada.

En principio, podemos decir que el movimiento Sociológico, va a establecer las relaciones entre los hombres, y entre éstos, se aplicarán normas que de alguna forma rijan entre todo ese contexto social.

Podemos partir, de la esencia del concepto de la sociedad, esto es que la sociedad en un principio, deberá tener normas o derechos, con el fin de propiciar una cierta organización dentro de la estructura de la comunidad.

El maestro José Nodarte, al hablarnos de este concepto de sociedad nos explica: "Sociedad es cualquier grupo humano relativamente permanente, capaz de subsistir en un medio físico dado y con cierto grado de organización que asegura su perpetuación Biológica y el mantenimiento de una cultura, y que posee, además, una determinada conciencia espiritual e histórica". (8)

(8) NODARTE, JOSE: "Elementos de Sociología" México, Editorial, Selector, Trigésima Primera Edición 1989, Pág. 3.

El problema del arrendamiento, especialmente en el Distrito Federal, es muy grave debido a que las asociaciones de inquilinos, se han incluso atrevido a no respetar la sentencia dictada por quienes ejercen el poder jurisdiccional, y que presupone esa voluntad general que de alguna manera puede imponerse a los particulares.

Esto evidentemente que provoca una desestabilización en la vida de la sociedad en general.

Pudiésemos decir que forma parte de los problemas económicos Nacionales, y que crean una situación patológica dentro de la estructura de la comunidad.

El hecho de que se transmite el uso y disfrute de un inmueble, no quiere decir que se trasmite el dominio pleno de propiedad sobre éste, situación que el arrendatario no toma en cuenta sino que se adhiere a la propiedad como si fueran sus raíces y esto provoca el conflicto de intereses.

Ahora bien, este conflicto de intereses, choca con el concepto de seguridad jurídica, y además viene a afectar toda la esfera jurídica que presupone el derecho.

El hecho de que la legislación proteja evidentemente al inquilino, esto más que nada, forma parte de la actual idea del derecho social.

Así, la escasez de esa patología social económica, provoca que la legislación substituya de alguna manera esa deficiencia y proteja al económico débil.

Aquí hay varios conceptos que analizar, y empezaremos con el de derecho social. Dice el maestro José Campillo Sainz, que: "Los Derechos Sociales constituyen un conjunto de exigencias que la persona puede hacer valer ante la sociedad, para que ésta le proporcione los medios necesarios para atender el cumplimiento de sus fines, y le asegure un mínimo de bienestar que le permita conducir una existencia decorosa y digna de su calidad de hombre:" (9)

A pesar de ser un derecho Constitucional, establecido en el artículo 4 de nuestra Carta Magna la garantía a una vivienda digna, la problemática económica, que prevalece en nuestro país, no permite que las grandes ideas legislativas puedan desarrollarse completamente.

En tal situación, que la familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, y la ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios para alcanzar dichos objetivos, como garantía constitucional plasmada en el artículo 4, de la Carta Magna; de tal forma que es evidente que el derecho social va a predominar suficientemente sobre cualquier otra circunstancia.

Pero aquí se afecta un concepto elemental del derecho como es la seguridad jurídica misma que el maestro Rafael Preciado Hernández, nos la define en los siguientes conceptos: "Es la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos, no serán objeto de ataques violentos o que, si éstos llegan a producirse, les serán asegurados por la sociedad, protección y reparación. En otros términos, está en

(9) CAMPILLO SAINZ, JOSE: "Los Derechos Sociales"; México, Revista de la Facultad de Derecho, Tomo I, Números 1 y 2, Enero-Junio - 1951, Pág. 189.

seguridad aquél que tiene la garantía que su situación no será modificada sino por procedimientos societarios y por consecuencias regulares, legítimos y conforme a la ley". (10)

El uso y disfrute en el arrendamiento de inmuebles, es sin duda una garantía que no solamente se deriva del contrato firmado, sino de la misma legislación.

Así tenemos como ese contexto del derecho social va a proteger infinitamente la garantía constitucional de una vivienda digna, a pesar de afectar un derecho tan sagrado como lo es, el de la propiedad.

d).- FIJACION DEL PROBLEMA A RESOLVER.

El problema básico o la inquietud planteada no es el hecho de ir en contra del derecho social o de lo establecido en la Carta Magna no; sino el problema básico es crear una norma que habiendo satisfecho el derecho social de otorgar una vivienda digna al inquilino, éste al término del contrato entregue y desocupe inmediatamente el inmueble, cuando el control se ha vencido o cuando así se lo exija su arrendador.

Consideramos que no viola en nada la garantía el derecho social y los principios colectivos que están frente al derecho de propiedad, lo anterior evidentemente por el escaso poder adquisitivo de las personas ya que si hubiera una verdadera dinámica económica y un buen sa-

(10) Idem. Cita Pág. 6.

lario este problema tendería a desaparecer y a respetarse más el derecho de propiedad.

Así, el problema propuesto es establecer una norma que una vez satisfecho el interés social de oportunidad al propietario de reivindicar su propiedad.

Para lograrlo consideramos que necesitamos excavar aún más el concepto de derecho social el cual aparecerá continuamente a lo largo de nuestro trabajo.

Dice el maestro Lucio Mendieta y Núñez que: "El Derecho Social es el conjunto de Leyes y disposiciones autónomas que establecen y desarrollan diferentes principios y procedimientos protectores en favor de las personas, grupos y sectores de la sociedad, integrados por individuos económicamente débiles, para lograr su convivencia con las otras clases sociales dentro de un orden justo.

Agrega además que el derecho social se clasifica:

- a).- Derecho del Trabajo.
- b).- Derecho de la Seguridad Social.
- c).- Derecho de asistencia Social.
- d).- Derecho Cultural.
- e).- Derecho Social Internacional.
- f).- Derecho Agrario.
- g).- Derecho Social Económico.

En conclusión científicamente no es posible dividir el orden -

jurídico, con sus complicaciones sociales y políticas; sin embargo, académicamente a la seguridad social la ubicamos en el derecho social, concebido como un derecho nivelador de las desigualdades existentes en la sociedad, tendientes a alcanzar la justicia social, para que el Estado le proporcione la satisfacción de la necesidad a los grupos con una moral colectivizada". (11)

Realmente, el problema que nos atañe, va a ir directamente enfocado al derecho social económico.

Resulta totalmente concreto y real, que el saqueo, la corrupción, en nuestra administración pública, están siendo pagados por los propietarios de inmuebles debido a que ese problema económico en el que nuestro país ha caído, y que repercute en un salario de hambre, afecta al capital, especialmente en el arrendamiento, y será totalmente lógico que los económicamente débiles requieran y la ayuda de las normas, para el fin de seguir subsistiendo en su mediocridad.

Lo decimos así, en virtud de que la mayoría de las gentes que tienen algún arrendamiento congelado o rentas muy bajas, son personas que forman parte del subempleo, a veces no tienen trabajo y si se les hace un buen estudio se verá, que la flojera y la apatía por trabajar, - es la razón principal de su debilidad económica.

Así tenemos, que debido a la mala administración pública, se necesitará, que los propietarios, tengan, que soportar un litigio de va-

(11) MENDIETA Y NUREZ, LUCIO; "El Derecho Social" México, Editorial Porrúa, S.A., 1967, Págs. 66 y 67.

ríos años, para poder reivindicar su propiedad. Y decimos de varios años, en virtud de que si el inquilino demanda la prórroga por dos años entonces deberán pasar esos dos años y el arrendador todavía no podrá tener opción de utilizar su propiedad.

La fijación real del problema a resolver, es la desocupación y entrega inmediata, estableciendo un mecanismo legal para ella.

C A P I T U L O S E G U N D O

EL DERECHO DE PROPIEDAD EN GENERAL.

Para desmembrar y establecer suficientemente los criterios que seguiremos a lo largo de nuestro estudio, vamos a empezar estudiando, de los dos derechos en debate, que es el derecho de propiedad.

a).- SU CONCEPTO COMO DERECHO REAL.

En el capítulo primero, establecimos como desde la Revolución Francesa, se intenta proteger en forma sagrada el derecho de propiedad.

Esta protección, sagrada, consideramos sólo puede darse en los países super capitalistas, que han progresado a base del respeto de la propiedad privada.

Nótese como en los Estados Unidos de América del Norte hasta el subsuelo es susceptible de apropiación por parte del particular y resulta totalmente fuera de cuestionamiento, que la explotación del mismo por ser básicamente por particulares, tendrá una gran efectividad. A diferencia de los sistemas estatales, en los que llegan otros, con diferentes políticas, sin el interés de hacer progresar la industria, pero eso sí, persiguiendo su interés personal.

No queremos convertirnos en inquisidores o críticos del siste-

ma, pero realmente, la protección a la propiedad, es de urgente necesidad.

Tal vez pueda suceder que una vez estando el Tratado de Libre Comercio con Canadá y los Estados Unidos de América del Norte exista mayor capital al grado que las personas tengan buenos salarios y éstos les permitan comprar o adquirir sus propias casas.

En verdad, que esa protección al inquilino, le puede suceder lo que está ocurriendo al Derecho Laboral, el cual también parte del derecho social, y éste una vez tuvo fuerza, pero ahora la industria, ha podido declinar la balanza a su favor.

En este concepto de cosas, vamos a partir de la idea sociológica de la propiedad, para establecer su concepto como derecho real.

Así la sociología nos dice que la propiedad es: "Todo derecho o interés valioso considerado, primordialmente, como fuente o elemento de riqueza. Cosa respecto de la cual una persona tiene un título legal de posición, especialmente tierra o edificios, pero también mercancías, dinero, y derechos intangibles. Derecho a la posición exclusiva de un objeto, que lleva consigo al de disponer o disfrutar de él". (12)

El dominio, la disposición, son elementos que rodean a la propiedad.

De hecho, la propiedad en sí, constituye ese poder universal

(12) "DICCIONARIO DE SOCIOLOGIA": México, Fondo de Cultura Económica, Décima Reimpresión 1984, Pág. 237.

que se va a tener que disponer de la cosa para el fin y objeto que el propietario disponga.

El maestro Antonio de Ibarrola, al hablarnos de la propiedad, también nos hace la siguiente explicación: "Siendo la propiedad uno de los conceptos angular del Derecho Civil, no es extraño que haya sido el blanco de ataque de numerosas teorías, especialmente en los tiempos actuales en que se discute con vehemencia si esta institución debe subsistir o por el contrario debe desaparecer. Otros se colocan en un término medio.

...incurre en error el individualismo y peor todavía el Socialismo... el primero, porque si se acuerda de que el hombre es individuo, persona humana, olvida que al mismo tiempo es social y el segundo porque si se acuerda de que el hombre es social se olvida que antes es individuo, ya que primero es el ser que el modo de ser, y así, ambos sistemas yerran lastimosamente al estructurar sendas doctrinas acerca del derecho de propiedad.

En puntos tan delicados como este hay desgraciadamente Filósofos y Catedráticos que se encargan para desventura nuestra de lavar con toda mala intención el cerebro a sus lectores, para luego participarles de erróneas teorías.

Bien grave es el punto, ya que hay tres temas que el jurista no debe tratar a la ligera o con desconocimiento de causa: "El matrimonio, la familia y la propiedad..." (13)

(13) IBARROLA, ANTONIO, DE: "Cosas y Sucesiones"; México, Editorial Porrúa, S.A., Quinta Edición 1981, Pág. 195.

De gran importancia, resulta el derecho de propiedad en virtud de que es un derecho que como dice el maestro Ibarrola ha sido protegido y peleado durante toda la historia del ser humano.

Así, y recordando la esencia Constitucional del derecho de propiedad que establecimos en el capítulo primero es el momento de hilarlo completamente con el derecho real.

Para esto, tenemos que considerar que el derecho de propiedad al igual que los derechos reales, son oponibles éstos a una universalidad de toda la gente. De ahí su concepto ERGA OMNES.

Por otro lado, ambos derechos dan un poder jurídico inmediato sobre la cosa.

El maestro Rafael Rojina Villegas, cuando hace relación del derecho real y del derecho de propiedad, nos explica los siguientes parámetros:

1.- La propiedad es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata; todo derecho real es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata.

2.- En la propiedad este poder público se ejerce sobre una cosa, es decir un bien corporal, no hay propiedad sobre bienes incorporales.

3.- El derecho de propiedad implica un poder jurídico directo sobre la cosa para aprovecharla totalmente. En cambio, los otros derechos

reales sólo comprenden formas de aprovechamiento parcial". (14)

El derecho real, es un derecho que establece una relación íntima entre la cosa y aquel que es un poseedor o propietario, y que para su transferencia, requiere el consentimiento de éste.

Roberto Atwood, al hablarnos de este derecho nos explica: "De acuerdo con la teoría clásica, es la relación entre persona y cosa, y por tanto, es el que tenemos, sobre determinada cosa y subsiste en ella, cualquiera que sea su poseedor, como el dominio, el censo, la servidumbre, la hipoteca. Este derecho, que es inherente a la cosa, hace que ésta no se extinga por la muerte del que la posee sino que siempre subsiste en ella, cualquiera que sea las manos a que la misma se transfiera". (15)

Nótese como el derecho real es el género, mientras que el derecho de propiedad es la especie.

Son derechos reales, la hipoteca, la servidumbre, y la propiedad.

Se establece una íntima relación entre las personas y la cosa, relación que no tan fácilmente fenece incluso con la muerte de quien tiene derecho.

Así, pudiésemos ya hacer alguna definición de lo que es la pro

(14) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL: "Compendio de Derecho Civil"; México, Editorial Porrúa, S.A., 1982, Pág. 79.

(15) ATWOOD, ROBERTO; "Diccionario Jurídico"; México, Editorial Librería Basam, Primera Edición 1982, Pág. 88.

piedad como derecho real, y podemos decir que es un derecho universal, de goce, de posesión y dominio, que una persona tiene sobre un bien totalmente determinado, de acuerdo claro está con lo que la legislación permite detentar, esto es que sea un objeto lícito susceptible de apropiación.

De lo anterior, tenemos ya un concepto general, de como esa íntima relación entre el sujeto y el bien se va establecer para el fin de que la cosa esté apropiada y constituye un bien dentro de un patrimonio.

b).- COMO SE ADQUIERE Y SE TRANSMITE.

Inicialmente, pudiésemos hablar de la propiedad originaria del Estado.

Si nos allegamos a la Teoría General del Estado, observaremos que a través de los tiempos, se requerirá la conjugación de tres elementos fundamentales para que se establezca un Estado organizado, esto es una población que se asienta en un determinado territorio, y que establezcan una forma de gobierno para el hecho de que exista un poder público que los organice.

Así, corresponde a la Nación el dominio directo de todos los recursos naturales, no solamente de tierras y subsuelo, sino también de las aguas y mares territoriales en las extensiones que marque el Derecho Internacional.

Este dominio de tierras y aguas, podrá ser transmitido a los

particulares, y en ese momento se establece la llamada propiedad privada.

Debemos de partir del término constitucional para encontrar la forma en que se va a adquirir la propiedad y como ha de transmitirse después.

Dice el artículo 27 en su primer párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que:

"Artículo 27.- La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponden originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada..." (16)

La estructura principal de la propiedad, será sin duda la propiedad del Estado, sobre tierras, aguas y demás, y ésta la ha de transmitir a los particulares constituyéndose la propiedad privada, o la propiedad originaria, así es como, se adquiere inicialmente ese derecho real que significa la propiedad.

Para poder explicar bien estas circunstancias, vamos a utilizar las palabras, de el maestro Jorge Madrazo, que al respecto opina: "El primer párrafo del artículo 27, es la piedra angular sobre la cual se edifica todo el régimen de la propiedad. Haciendo objeto de un importante debate doctrinal y jurisprudencial y existen no menos de cinco tenden

(16) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, México, Editorial Prisma, 1992, Pág. 13.

cias interpretativas. Una de ellas, conocida como la Teoría Patrimonialista del Estado, considera que la nación Mexicana al Independizarse de España, se abrogó, en los derechos de propiedad absoluta que tuvo la Corona Española, derechos que se dice le fueron concedidas por la Bula Alejandrina de 1493.

Otra teoría considera que la propiedad originaria de la que habla e primer párrafo significa la pertenencia del Territorio Nacional a la Entidad Estatal, como elemento cosustancial e inseparable de la naturaleza de ésta.

Esta tercera teoría, asimila el dominio eminente a la propiedad originaria y consecuentemente considera que en este primer párrafo se reconoce la soberanía del Estado para legislar sobre las tierras y aguas, comprendidas dentro de los límites del territorio nacional.

Alguna otra teoría entiende que el primer párrafo del artículo 27 resulta la combinación de la teoría de la propiedad-función social y la teoría de los fines del Estado". (17)

La propiedad originaria, se transmitirá inicialmente, constituyéndose la propiedad privada que es protegida mediante una serie de derechos que nuestra propia constitución consagra.

A mayor abundancia, este primer párrafo tiene una cierta re-

(17) MADRAZO, JORGE: "Comentarios al artículo 27 Constitucional; dentro de:" Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos comentada, Universidad Nacional Autónoma de México, 1985, Pág. 73 y 74.

lación con el arrendamiento de inmuebles para fines específicos y la ley del impuesto sobre la renta.

Situación que la siguiente Jurisprudencia nos explica con las siguientes palabras.

"ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA FINES ESPECÍFICOS. EL ARTICULO 125 FRACCIÓN XII, DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, REFORMADO POR DECRETO DE 30 DE DICIEMBRE DE 1955, NO PRIVA A LOS ARRENDATARIOS DE DICHS INMUEBLES DE LOS FRUTOS CIVILES QUE ESTOS PRODUCEN EN CONTRAVERSION DEL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL.- Al mismo tiempo que la constitución garantiza en su artículo 27, la propiedad privada, lo cual implica la protección de sus frutos civiles, en su artículo 31 fracción IV, impone la obligación de contribuir a los gastos públicos de la manera que disponga las Leyes; de suerte que el respeto de la propiedad privada y sus frutos no pueden aislarse del cumplimiento de los deberes constitucionales a cargo de todo habitante del país, aún siendo evidente que toda contribución afecta al patrimonio individual del causante, ya que al respecto la propia constitución sólo exige que la carga se establezca de manera equitativa y proporcional por la Ley, y que su producto se destine a los gastos públicos; requisitos de proporcionalidad y equidad que se reúnen por el citado artículo 125 fracción XII. En tal virtud no puede estimarse que sea ilegal que se prive a los quejosos de aquella parte de sus derechos sobre las rentas o frutos civiles de los inmuebles que dan en arrendamiento para fines específicos y con lo cual contribuyen para el gasto público, ni por tanto que, el precepto fiscal que se estudia, infrinja el artículo 27 constitucional". (18)

De alguna manera, la Jurisprudencia transcrita tiende a proteger el derecho del arrendador o propietario del Inmueble en lo que se

(18) SEXTA EPOCA, PRIMERA PARTE, VOLUMEN XCII, PAGINA 21; visible en GONGORA PIMENTEL, GENARO DAVID Y ACOSTA ROMERO, MIGUEL: "Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, México, Editorial Porrúa, S.A., 3a. Edición 1987, Pág. 420.

refiere a los frutos civiles que genera el arrendamiento y sobre la propiedad privada de éste sobre aquél.

Notamos como la propiedad originaria establecida en el artículo 27 Constitucional primer párrafo, será el presupuesto inicial que debemos de tener en cuenta para establecer la adquisición de la propiedad privada.

En tal efecto, que en este mismo derecho de propiedad, va a poder transmitirse, esto es, que al igual que hubo transmisión de la propiedad originaria también va a existir una cierta transmisión, y en este momento, debemos de hablar de los medios de como se adquiere esa propiedad privada originaria.

Y podemos suponer los siguientes casos:

- 1.- Adquisiciones a Título Universal y a Título Particular.
- 2.- Adquisiciones Primitivas y Derivadas.
- 3.- Adquisiciones a Título Oneroso y a Título Gratuito.

Por lo anterior vamos a tener que cuando se transfiere a Título Universal o se adquiere la propiedad, se transfiere todo el patrimonio, todo el conjunto de derechos y obligaciones que constituyen tal transmisión.

Ahora bien, existe una transmisión a Título Particular en el que se va a ceder o adquirir solamente ciertas partes en derecho real, como sucede en los legados en donde el testador simplemente transfiere bienes determinados en los mismos.

La transmisión o adquisición primitiva o derivada, al número de propietarios, esto es el propietario primitivo transfiere al derivado, el dominio de los bienes que en un momento determinado han de formar parte de la adquisición.

Por otro lado, la adquisición onerosa o gratuita, pues es evidente, que ésta va a estar formulada en cuanto al costo del inmueble, o a la donación del mismo.

Claro está, que debemos de considerar también como transmisión de propiedad a la Usucapión, la apropiación de cosas mostrencas o sin dueño, el hallazgo de tesoros, y en fin, las cosas encontradas que de alguna manera se adquieren y por tal motivo pasan a ser propiedad de otra persona.

La transmisión tiene como objeto la entrega y el dominio de la cosa, esto es la posesión del bien mueble o inmueble cuya propiedad se está transmitiendo.

Pero, aquí debemos de insistir que es el conjunto de derechos reales, la transmisión efectiva de lo que el derecho en sí presupone.

Ya que se puede transmitir tan sólo la posesión de un objeto pero no el derecho real de dominio.

De tal forma que se requerirá que exista esa situación de ejercer sobre la cosa la posibilidad de disponer y dominarla completamente.

Y de tal motivo de disponer de la propiedad de la cosa y tener toda la libertad de disponer plenamente de ella y poder transmitir, ceder o vender, sin limitación alguna.

c).- SEMEJANZAS Y DIFERENCIAS CON OTROS DERECHOS.

Para observar la posibilidad de la creación de normas jurídicas que protejan la automática entrega y desocupación de los objetos arrendados, es necesario analizar cada uno en forma particular otros derechos que son semejantes al de propiedad.

Como es el derecho de uso en el comodato, el de habitación en el arrendamiento, el de usufructo y el de posesión, que realmente por el paso del tiempo va generando ciertos derechos para quien los detenta.

Derechos que en forma individual se analizarán a cada uno de ellos, de una manera especial en el transcurso del presente trabajo y principalmente en este capítulo que se desarrolla en los incisos marcados con las letras d), e), f), en el cual se hace un análisis de cada uno de ellos.

Por otro lado, y realmente cada uno de los derechos que se hace referencia con anterioridad, tiene la similitud y semejanza con el derecho de propiedad, sin que los mismos al otorgarse la posesión, se transmita la propiedad del bien, siendo la finalidad principal el estudio de estos derechos para hacer notar sus características y diferencias con el derecho de propiedad.

d).- LA POSESION.

Por posesión podemos entender un cierto poder que se ejerce sobre una cosa.

El código civil al hablarnos de la posesión, establece en su artículo 790 y 791 los siguientes parámetros y elementos de la posesión.

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

"Artículo 791.- Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria, el otro, una posesión derivada". (19)

Resulta evidente, que la misma legislación presupone un derecho y una obligación de toda la gente, de que cuando se establece un contrato por el cual se tenga que ceder la posesión, la misma se conserva por parte de quien tiene el derecho real o el dominio sobre la cosa.

En otras palabras, que la posesión independientemente de generar ciertos derechos para quien la detenta el propietario en ningún momento va a poder perderla.

El maestro Rojina Villegas, nos habla algo respecto de la teo-

(19) "Código Civil para el Distrito Federal, México, Edición DELMA, 1991. Pág. 141.

rfa de la posesión en las siguientes palabras: "La posesión puede definirse como una relación o estado de hecho que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, como consecuencia de un derecho real o personal o sin derecho alguno.

Así podemos contar los siguientes elementos:

- 1.- La posesión es una relación o estado de hecho. No juzgamos sobre una calificación jurídica, ni determinamos si este estado de hecho se funda en un derecho, si puede llegar a ser un derecho o si engendra consecuencias jurídicas; por el momento, el punto de partida debe ser el que nos da los sentidos, lo que nos permite la observación directa advertir, para comprobar un simple estado de hecho...
- 2.- Por virtud de este estado de hecho una persona tiene en su poder exclusivamente una cosa.
- 3.- Como manifestación de ese poder el sujeto ejecuta un conjunto de actos materiales que se refieren, de ordinario, al aprovechamiento de la cosa.
- 4.- Por último, este poder físico puede derivar de un derecho real, de un derecho personal, o no reconocer la existencia de derecho alguno". (20)

(20) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL: "Compendio de Derecho Civil", México, Editorial Porrúa, S.A., Décima Cuarta Edición, 1982, Pág. 182.

La posesión no implica o presupone algún derecho real o personal, solamente está cimentada en el poder de hecho que en un momento determinado se ha de ejercer sobre la cosa.

Así, en un contrato de arrendamiento, es evidente que la posesión debe transmitirse; y ésta viene derivada de un derecho personal, como es el contrato.

Pero la posesión virtual no la pierde el propietario jamás, ya que los frutos de el contrato de arrendamiento siguen siendo del propietario.

Claro está que el arrendatario, va a gozar del derecho de uso y disfrute de la localidad arrendada y podrá ejercer su posesión sobre la misma también. Es sobre de este derecho, en donde existe el ataque principal de nuestro tema de tesis, ya que es la posesión la que éste deberá de entregar inmediatamente que se le requiera o cuando el contrato se haya dado por terminado.

Así, debemos de hablar un poco de lo que es el despojo para poderlo hilar con mayor precisión en el capítulo cuarto.

El Código Penal para el Distrito Federal, establece en su artículo 395, tres formas principales de la comisión de este ilícito penal al decir concretamente:

- 1.- Al que de propia autoridad y haciendo violencia o furtivamente o empleando amenazas o engaño, ocupe un inmueble o haga uso de el o de un derecho real que no le per*

tenezca.

- 2.- Al que de propia autoridad y haciendo uso de los medios indicados en la fracción anterior, ocupe un inmueble de su propiedad, en los casos en que la ley no lo permita por hallarse en poder de otra persona o ejerza actos de dominio que lesionen derechos legítimos del ocupante; y
- 3.- Al que en los términos de las fracciones anteriores, cometa despojo de aguas". (21)

En un contrato de arrendamiento las partes manifiestan su voluntad, aceptan las cláusulas por las cuales se obligan y por las mismas pactan la transmisión del uso de una propiedad inmueble, cuando el arrendamiento cae por decir algo en una casa habitación.

Puede emplear la violencia o furtivamente, esto es sigilosamente, escondiéndose o empleando la amenaza o el engaño.

El tipo no requiere que sean los cuatro elementos de existencia necesarios, requiere uno solo ya sea violencia, furtivamente, amenaza o engaño.

Que es lo que pasa cuando termina el contrato de arrendamiento, y opera la cláusula de gracia por medio de la cual, se le otorga al arrendatario determinado tiempo para desocupar; no es esto un engaño cuando él mismo no respeta su propia manifestación de voluntad.

(21) CFR Código Penal para el Distrito Federal, Ediciones Belma, 1991, Pág. 144.

No es esto realmente esa manera de hacer incurrir en una situación falsa al arrendador, firmando un convenio en el cual se obliga a desocupar en determinado tiempo y llegado éste, simple y sencillamente dice que no y que le haga como quiera.

Consideramos que esto es sin lugar a dudas un elemento de engaño.

Este mismo engaño por medio del cual, el poseedor seguirá teniendo ese poder de hecho sin derecho.

Los maestros CARRANCA Y TRUJILLO Y RIVAS, al hablarnos del engaño nos explican: "El engaño idóneo es el que induce al error al poseedor para así, poder realizar el agente la ocupación; obtener las llaves de una casa a pretexto de recorrerla para alquilarla e instalarse en ella. No constituye engaño el empleado ante los tribunales cuando por tenerse aparentemente la condición de propietario, se demanda a quien en verdad lo es, en juicio de desahucio". (22)

El engaño constituye una mentira dolosa con el objeto de producir en la persona una falsa representación de la verdad, debe ser el idóneo para lograr el fin.

El engaño debe ser la causa del error y debe estar dirigido al objetivo directo de establecer una circunstancia falsa o distinta de la realidad.

(22) CARRANCA Y TRUJILLO, RAUL Y CARRANCA RIVAS, RAUL: "Código Penal y Código Penal Anotado"; México. Editorial Porrúa, S. A., Novena Edición 1981. Pág. 738.

En el contrato de arrendamiento evidentemente que se firma una cláusula en la que se obliga a desocupar, de aquí que pudiéramos insistir en la pregunta, el hecho de no respetar dicha cláusula puede constituir engaño o no.

De esta situación seguiremos hablando en el capítulo cuarto principalmente.

e).- EL USUFRUCTO.

La posesión, es uno de los objetivos principales que van a poder transmitirse a través del usufructo, así como la posibilidad de disfrutar los frutos de esa posesión. Entre lo que es el usufructo, el uso y la habitación, casi son situaciones parecidas, pero de mayor importancia es el usufructo, ya que éste se constituye como el beneficiario de los frutos naturales, o industriales de el bien que en un momento determinado se dé en posesión temporal.

Vamos a dirigir nuestro estudio a observar las semejanzas y diferencias, de estos tres tipos de derecho, con el fin de encontrar en la relación arrendador arrendatario una posibilidad de entrega rápida de la localidad.

Para esto, empezaremos por analizar el usufructo y veremos que dentro del derecho romano; "Paulo nos dejó el siguiente concepto de usufructo: USUFRUCTUS EST IUS ALIENIS REBUS UTENDI, FRUENDI, SALVA RERUM SUBSTANTIA: Usufructo es el derecho de usar y disfru-

tar cosas ajenas, respetando su substancia... el derecho de usar de la cosa ajena y de recibir sus frutos, dejando intacta su estructura y su destino económico.

El titular del derecho se denomina, en las fuentes, fructuarius, usufructuarius y también dominus usufructus; las facultades reservadas al dueño de la cosa, nuda proprietatis y dicho dueño recibía el nombre de dominus proprietatis ben proprietarius". (23)

El derecho de propiedad se ve evidentemente afectado con la transmisión de la posesión y no sólo eso sino también de disfrutar de los frutos de el derecho transmitido.

Es un derecho real que se va a transmitir del propietario al usufructuario para que éste pueda disfrutar completamente de lo que es el bien usufructuado.

Realmente es un derecho temporal, en virtud de que si bien es cierto puede ser vitalicio, también puede reducirse a un cierto término.

Sin duda es una desmembración de la propiedad, ya que cuando una cosa está gravada con un derecho de usufructo, los atributos del derecho de propiedad se separan y el usufructuario tiene sobre la cosa, el uso y el goce y no sólo eso sino que en el usufructo los derechos que pudiésemos encontrar principalmente son:

(23) VENTURA SILVA, SABINO: "Derecho Romano"; México, Editorial Porrúa, S.A., Octava Edición 1985. Pág. 187.

- 1.- *Derecho de retirar toda utilidad de la cosa y de sus accesorios fuera de los frutos; habitar una casa; etc.*
- 2.- *Luego el derecho de percibir los frutos de la cosa cualquiera que éstos sean, naturales, industriales o civiles.*

Por otro lado, este derecho real, tiene sus propias maneras de existencia y de forma.

De éstas nos habla el Maestro Angel Caso en los siguientes términos: "El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar los bienes ajenos. El dueño de la cosa se llama propietario, el titular del derecho usufructuario. En consecuencia, la ley caracteriza el usufructo con estos cuatro elementos: es un derecho real, temporal de disfrute de bienes ajenos éstos al titular. Al establecer la ley que el usufructo es un derecho temporal, quiere decir con ello que la duración del usufructo es esencialmente transitoria; como todo desmembramiento de la propiedad, el usufructo tiene que ser una situación imperfecta que la ley estima, por lo mismo, como una situación transitoria o temporal". (24)

Como todo derecho real, éste será oponible a la universalidad de individuos. Y dará a la persona que goza del usufructo la posibilidad de usar cosas de otros y además percibir sus frutos sin alterar la sustancia del bien.

Aquí, encontraremos una diferencia con el uso. En el uso,

(24) CASO, ANGEL: "Principios de Derecho"; México, Editorial Cultura, 1985. Pág. 213.

simple y sencillamente se transmite el derecho de usar, pero no el de percibir sus frutos que le da ese derecho real sobre el cuerpo del bien.

Luego este tipo de situación civil, puede crearse a través de un contrato, puede darse por testamento, por un acto unilateral como la donación, puede sobrevenir por ley o por prescripción.

Por otro lado, el usufructo puede constituirse pura y simplemente sin ninguna condición cargo o término, pero, el usufructo sobre bienes raíces debe de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

f).- EL USO.

Como veíamos en el inciso anterior, el usufructo, es sin duda una forma de tramitar la posesión de un bien.

Pero si en el usufructo también se otorga el uso, entonces, en el uso serán los derechos principales que deben de prevalecer.

Ahora, la diferencia es tajante respecto del usufructo en virtud de que sin duda será el hecho de poder tomar los frutos del bien para provecho de la persona o del usufructuario.

De aquí que exista una distinción muy clara entre uno y otro contrato.

La habitación y el uso, también tendrán momentos equidistantes ya que también son derechos muy parecidos.

El uso nos dice el maestro Rojina Villegas: Es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicia, para usar los bienes ajenos sin alterar su forma ni sustancia y de carácter intransmisible. Se distingue del usufructo por las siguientes razones:

- 1.- En el contenido, que es restringido sólo para el uso y en algunos casos para percibir ciertos frutos.*
- 2.- En el carácter intransmisible, peculiar al uso y a la habitación, que no existe en el usufructo, porque en el usufructo puede enajenarse, puede gravarse, puede transmitirse; en cambio el usuario o el habituario no pueden transmitir su derecho. Son personalísimos en un doble aspecto, tanto se extinguen por la muerte, como acontece en el usufructo, como porque se confieren exclusivamente tomando en cuenta la calidad de la persona, por amistad, parentesco, etc., y no pueden transmitirse a ninguna otra". (25)*

El maestro Villegas ya nos empieza a ofrecer puntos de referencia para establecer la diferencia entre el usufructo, el uso y la habitación.

El uso será una característica de lo que es el derecho de arrendamiento, la habitación sólo cuando se refiere a piezas de una casa habitada puede tomar el nombre de derecho real de habitación.

(25) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL: "Compendio de Derecho Civil"; México, Editorial Porrúa, S.A., Décima Cuarta Edición 1982. Págs. 132 y 133.

Ahora bien, el objeto directo sobre el cual recae el uso, debe forzosamente ser una cosa ajena que en un momento determinado basta para cubrir las necesidades del usuario y de su familia.

El uso y disfrute que se otorgan en el contrato de arrendamiento, es sin duda su objeto, de ahí que son derechos equidistantes y de alguna manera permiten al usuario y al arrendatario en su caso, esa ficción del derecho real de que temporalmente, mientras dure el contrato de arrendamiento y el uso, pueda ejercitarlo tanto el usuario como el arrendatario.

Sin duda, la propiedad se ve afectada por la transmisión de la posesión del uso y la habitación.

Pero el dominio, la posibilidad de transmitir una de las características que lo hacen totalmente diferente al concepto de propiedad como es el dominio, éste sigue quedando reservado para aquel titular del derecho que el bien representa.

De ahí, que podemos observar una temporalidad, que veremos más enfocado a nuestro tema en el capítulo siguiente.

g).- LA HABITACION.

Dice el artículo 1050 del Código Civil para el Distrito Federal que: "La habitación da a quien tiene este derecho la facultad de ocupar gratuitamente, en una casa ajena, las piezas necesarias para sí y para

las personas de su familia". (26)

Evidentemente que el derecho real de habitación, es el efecto jurídico que busca este tipo de posesión.

La habitación, que se otorga es siempre gratuita, y obliga al disfrute, para el habituario, ya que de no hacerlo así perdería su derecho de habitación.

Claro está que en cuanto a las obligaciones de responder a las cargas de la cosa, esta va directamente proporcional al derecho transferido, en virtud, de que debe de existir una reciprocidad fundamental, que en un momento determinado, genera más derechos que un contrato de arrendamiento.

Luego, este uso se puede extinguir, por la muerte del habituario, por el vencimiento del plazo o el cumplimiento de la condición, o que exista la consolidación en el momento que el habituario pueda liquidar y comprar los demás derechos de la casa en donde habita.

Por renuncia expresa al derecho de habitación, puede extinguirse el uso, la pérdida de la cosa, la prescripción, la revocación del derecho del propietario o por no otorgarse fianzas o medidas de seguridad que en un momento determinado supediten al derecho de habitación.

Por lo anterior tenemos que en general, tanto el usufructo,

(26) CODIGO CIVIL para el Distrito Federal, México. Editorial DELMA Segunda Edición 1991. Pág. 179.

como el uso y la habitación van a generar derechos sobre la cosa y éstos meramente serán derechos posesorios con la modalidad en que se hubiese establecido el derecho real inicial que puede ser el usufructo con derecho a los frutos de la propiedad, el uso del mismo o la habitación de ciertos cuartos de la propiedad.

Cuando veamos el contrato de arrendamiento, veremos que el uso, disfrute y habitación, se van congregando, pero, no va a perder la esencia de ser una mera transmisión de la posesión y no de una transmisión del dominio de la cosa.

El dominio sin duda alguna, será ese derecho inseparable del propietario por medio del cual tendrá la posibilidad de tener ese derecho inalterable de disponer del dominio de la cosa.

h).- AFECTACIONES EN CONTRA DE LA PROPIEDAD PRIVADA Y SU CONSECUENCIA COMO INSEGURIDAD PARA LA INVERSION.

En el inciso c) del capítulo primero, hablamos acerca de la seguridad jurídica por medio de la cual se va a establecer el medio y la forma por la que el derecho de propiedad y todos los demás derechos, tendrían que tener ese carácter de otorgarle al titular el derecho de que en sus bienes, personas o derechos fuese infraccionado, la misma legislación, le otorgaría la manera de como puede buscar accionando, la reparación legal de dicho derecho.

En tal concepto, también tendría la seguridad jurídica aquel que antes de que su situación fuera cambiada, se le tendría que oír y vencer en juicio.

En sentido contrario, es evidente la práctica de la inversión de la iniciativa privada por las afectaciones que ésta sufre en sus inversiones respecto de casa habitación para renta.

Si como veremos, una persona da en arrendamiento su casa y tiene dificultades para recuperar la posesión de la misma, en virtud de que puede durar tres o cuatro años sin poder tener la restitución de su casa, esto evidentemente hace que la inversión en casas para arrendamiento, no sea una de las principales formas susceptibles y prioritarias de inversión.

No con esto queremos decir que nos olvidamos de el contenido social de la legislación inquilinaria, no; pero ese mismo contenido social protector del inquilino, por el lado del propietario, lo llega a afectar, ya que el negocio o la inversión, no le va a producir lo suficiente cuando tenga que lanzar a una persona, y es en el momento, en donde existe un desaliento total y una inseguridad en la inversión de capitales para casas habitación.

Debemos de pensar que el derecho, debe de prevenir y normar la conducta de la generalidad de los individuos que conforman la sociedad y los propietarios de inmuebles de arrendamiento, también forman parte de ese bien común que el derecho en general intenta proteger.

Este es uno de los puntos de propuesta de nuestro trabajo de

tesis, esto es, que estamos buscando una norma, un dispositivo que hagan que el arrendador en uso de su derecho de propiedad, pueda recuperar su casa o vivienda sino en una forma automática cuando menos sin tantos gastos y tanto tiempo.

En ocasiones, el arrendador sólo con el fin de recuperar su posesión, otorga indemnizaciones al inquilino que llegan a ir a más, de todas las cuotas por concepto de rentas que se han liquidado.

Esto desalienta la inversión en casas habitación para arrendamiento y hace que la persona que obtuvo un alquiler y luego le fue devuelto el alquiler, arriende otra cosa con la esperanza y fin de que le vuelvan a devolver sus rentas al final del contrato.

Lo anterior resulta ser más fácil en la actualidad que llevar un largo litigio tendiente a lograr la desocupación y entrega.

Si estas circunstancias, también tiene que defenderlas el derecho, como es entonces, la gran protección que al inquilino se le otorga, principalmente en el Distrito Federal.

En nuestro criterio, la legislación inquilinaria, no respeta completamente, un punto muy importante como es la inversión en casas de arrendamiento.

Tal vez si el arrendador pudiese tener la garantía de que su inmueble será entregado con toda seguridad en un plazo razonable, entonces invertiría en otras casas habitación, para arrendamiento, y la oferta de arrendamiento subiría, con lo que la demanda de arrendamiento

podría bajar por tanta inversión sobre inmuebles destinados al arrendamiento.

Pero esto se pudiese realizar si existiesen plenas garantías de recuperación del inmueble, la ley, debe de ceñirse a proteger el contrato exclusivamente, e incluso al inquilino en su relación, pero una vez terminado el contrato, no debe de darles a los inquilinos prórrogas hasta por dos años, porque simple y sencillamente se sustituye la voluntad del propietario, quien supuestamente tiene el dominio y ese derecho de disponer totalmente de la cosa arrendada.

De lo anterior, tenemos que el derecho de propiedad en general, en un contrato de arrendamiento, pasará a otorgar el uso, goce y disfrute, de buena fe, a otra persona en la que ya por disposición de la ley, va a existir una desproporción y falta de equidad, en virtud de tantas disposiciones a favor del inquilino, y más aún las que atienden al contrato una vez terminado éste, que impiden la reivindicación total del propietario quien tiene el dominio sobre el bien dado en arrendamiento.

C A P I T U L O T E R C E R O

- a).- Definición.**
- b).- Características y requisitos.**
- c).- De forma.**
- d).- De fondo.**
- e).- Las cláusulas nulas y leoninas en el contrato.**
- f).- El fin eficaz del contrato.**
- g).- El mandato.**

C A P I T U L O T E R C E R O

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Una vez que hemos observado en general como se va desarrollando el derecho de propiedad, ha llegado el momento de hacer un análisis del otro derecho puesto que en este trabajo de tesis nos ocupa; nos referimos al contrato de arrendamiento.

En este capítulo, empezaremos a ver la estructuración de este contrato tratando de extraer la esencia del mismo, principalmente para lograr tener elementos de convicción que nos permitan enfrentar dicho contrato al derecho de propiedad y resolver así nuestra hipótesis o propuesta inicial de tesis como es la automática desocupación y entrega del inmueble arrendado al vencimiento del contrato de arrendamiento.

Una vez que hallamos hecho el citado análisis estaremos en posición de conocerlo a fondo y poder hablar suficientemente de su estructura.

a).- DEFINICION

Evidentemente que la mejor definición de lo que puede consistir el arrendamiento, nos la va a ofrecer la legislación, pero, ésta no nos dice o nos habla con suficiencia de los elementos que la integran.

Para lograr ese efecto, vamos a establecer lineamientos que particularizan al contrato de arrendamiento con el fin de superar la definición legal.

Pudiésemos encontrar la esencia del concepto en el derecho romano, en donde, se habla de un contrato llamado LOCATIO CONDUCTIO. Aunque realmente no encuentra perfectamente a este tipo de contrato, si revela la característica principal del mismo como es el alquiler o arrendamiento de las cosas, en tal forma que mediante este contrato romano se podían alquilar terrenos agrícolas, la aparcería, las cosas en general incluso observamos como también lo que se refiere al derecho laboral, esté más que nada estaba considerado como un derecho de alquiler del trabajo.

Ahora bien este contrato locatio conductio tiene diversas formas de existencia y en especial la que más se asemeja a lo que el arrendamiento es cuando este contrato recae en las cosas.

El maestro Sabino Ventura Silva, al explicarnos que el contrato del arrendamiento nos dice: "mediante este contrato, el locator, se obliga a proporcionar a otra persona (conductor) el uso y disfrute temporal de una casa, a cambio de una remuneración en dinero; se perfecciona sólo consensu y éste recae sobre el objeto y precio, llamado merces, que son los elementos esenciales del contrato. El arrendamiento, podía recaer sobre toda clase de cosas, con tal de que no fueran consumibles y se hallaran en el comercio; el precio (merces) debía ser en dinero, salvo el caso de la colonia partiaria (Arrendamiento de un fundo fructífero en

que la merces podía consistir en una forma o en parte de los frutos); y ser también cierto y verdadero. El arrendamiento de la finca urbana se le llamó *inquilinus*, en cambio el de predio rural *colonus*. Asimismo como el arrendamiento es un contrato *sinalagmático perfecto*, da lugar a obligaciones y derechos recíprocos". (27)

Siguiendo la idea que conceptúa en una forma general el contrato como esa manifestación de voluntades que se coordinan entre sí para producir derechos y obligaciones e incluso extinguirlas. Esto es para crear, extinguir o modificar derechos u obligaciones, es a manera de manifestación de la voluntad o de coordinación de las voluntades en donde cada una de éstas se expresa suficientemente para que recíprocamente se concedan los derechos y obligaciones referidos.

En tal forma esa manifestación de voluntad coordinada llamada contrato, va necesariamente a tener un objeto lícito, así, ese convenio o el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones va a ir directamente relacionado a un uso y disfrute temporal de una cosa a cambio de una remuneración en dinero llamada renta.

Claro está, que aparentemente es muy fácil la definición que acabamos de establecer, pero, realmente se requiere de varias hipótesis para que ese acuerdo de voluntades convenidas puedan subsistir legal y formalmente.

(27) VENTURA SILVA, SABINO: "Derecho Romano"; México, Editorial Porrúa, S.A., Octava Edición, 1985, en su página 357.

Así, tanto el arrendador como el arrendatario van a presentar directamente derechos, uno de cobrar la prestación en dinero, y el otro básicamente de poder disfrutar y usar temporalmente la cosa que se da en locatio conductio.

El maestro Petit, nos explica también estas circunstancias de obligaciones del arrendador y arrendatario en el derecho romano con las siguientes palabras: "el arrendamiento es un contrato sinalagmático perfecto que produce, como la venta obligaciones recíprocas a cargo de ambas partes. El arrendador debe procurar al inquilino el uso y disfrute de la cosa durante la duración del arrendamiento, su obligación se resume a la siguiente fórmula: PRAESTARE CONDUCTORI FRUI LICERE. El arrendatario, tiene pues, el derecho de usar la cosa y de recoger los frutos que sólo adquiere como el usufructuario, por la percepción. Aunque su situación sea comparable a la del usufructuario, por las ventajas que saca de la cosa alquilada, difiere de ella en que el arrendador está personalmente obligado a procurarle el disfrute de la misma, mientras que el simple propietario no tiene con el usufructuario ninguna obligación; debe únicamente no oponer obstáculo a su disfrute...

El arrendatario debe pagar el precio convenido, merces, y debe, como el comprador transferir su propiedad al arrendador. Pero la merces no consiste en un precio único, pagadero en una sola vez para toda la duración del arriendo. Se descompone en una serie de prestaciones periódicas cada una de las cuales llamada pensión, sólo es exigible en el plazo convenido..." (28)

(28) PETIT, EUGENIO: "Tratado Elemental de Derecho Romano"; México, Editorial nacional, 1975, Págs. 402 y 403.

Resulta que en la definición que estamos buscando los elementos característicos del contrato en tal forma que ya podemos establecer esa relación que existe entre el convenio de voluntades como es el uso y disfrute de una cosa pagando por esto un precio de tracto sucesivo, por medio del cual se liquida tal uso y disfrute.

De lo anterior que nuestra definición puede empezar diciendo que el contrato de arrendamiento es en sí un contrato sinalagmático los cuales, tienen la característica principal de establecer a través de tal acuerdo derechos y obligaciones para las partes.

Consideramos ha llegado el momento de hacer la transcripción legal actual del contenido de ese acuerdo de voluntades suficientemente manifestadas.

Dice el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, lo siguiente:

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

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación; de quin ce para las fincas destinadas al comercio y de veinie para las fincas destinadas al ejercicio de una indus- triu". (29)

Nótese la esencia sinalagmática que en un momento determina do produce esta manifestación de voluntades; de tal manera que este con

(29) "CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL"; México, Ediciones Delma 1992, Pág. 358.

trato va también a requerir no sólo de dicha manifestación y de la reciprocidad de las obligaciones, sino que requerirá cierta formalidad que exige la misma legislación en el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal, al establecer que este contrato debe otorgarse por escrito, cuando la renta pase de cien pesos anuales; por tal virtud, resulta evidente que el referido contrato contendrá un elemento en la definición como es la formalidad.

En lo que es la jerga litigiosa existe actualmente una chicana de contrademanda en la terminación de contrato, y es que supuestamente se exige el otorgamiento y firma de contrato derivado de una situación verbal. Consideramos en base a la definición que buscamos que esta situación simple y sencillamente no puede darse en forma legítima ya que, el no otorgar este contrato por escrito va a sobrevenir la nulidad del mismo. De esto nos ocuparemos al hablar de las cláusulas nulas y leoninas en el contrato.

Por el momento, podemos ya subrayar una definición que hace el maestro Javier Gómez Coronel, quien sobre el particular nos manifiesta: "el contrato de arrendamiento es un contrato formal y tiene el carácter de privado puesto que se celebra entre particulares, normalmente debe otorgarse por escrito procurando siempre que quede una copia para cada una de las partes siendo aconsejable consultar su contenido antes de firmarlo,..." (30)

(30) GÓMEZ CORONEL, JAVIER: "Manual del inquilino"; México, Joaquín Porrúa, S.A. Editores, Primera Edición, 1984, Pág. 20.

Aunque muy escasa la terminología empleada, ya nos da pie para elaborar nuestra propia definición, en virtud de que un autor ya aconseja la formalidad escrita en la celebración de este tipo de contrato sinalagmático.

En virtud de lo anterior, y para efectos de este trabajo, consideraremos al contrato de arrendamiento de la siguiente manera; es el acuerdo de voluntades que convienen en engendrar para ambos derechos y obligaciones tales como una conceder el uso y goce temporal de una cosa o bien, y la otra pagar por ese uso o goce temporal un precio cierto y en dinero, estableciéndose ese contrato de manera formal, otorgándose por escrito y dándole a cada una de las partes la obligación forzosa de sujetarse al tiempo pactado en dicho contrato.

b).- CARACTERISTICAS Y REQUISITOS.

Es muy diferente hablar de las características del contrato y su requisito, así, pudiésemos desglosar de la definición anterior que propias características en los siguientes:

- 1.- Es un acuerdo de voluntades.
- 2.- Es sinalagmático, porque produce derechos y obligaciones para las dos partes.
- 3.- Uno se obliga a otorgar el uso y disfrute de una cosa o bien, y otro paga un precio cierto por tal uso y disfrute.

4.- Es sin duda un contrato formal en virtud de que se debe de otorgar por escrito dicho contrato, y por tal motivo, no pueden existir los contratos de arrendamiento verbales.

Consideramos que estas serán las características básicas del contrato que estudiamos.

Ahora bien, pudiésemos elaborar algunos requisitos de existencia de dicho contrato; aquí hay una gran semejanza esto es que se requiere que el contrato sea formal, esto es que se dé por escrito.

Luego, este tipo de contrato no puede exceder de diez años para fincas destinadas para habitación, de quince para fincas destinadas al comercio y veinte para las destinadas a la industria.

Por otro lado ese precio o merco que decían los romanos puede constituirse en una suma de dinero o en alguna otra prestación equivalente, por lo que no es requisito sine quanon que tenga que pagarse en dinero.

Todas y cada una de las cosas son susceptibles de ponerse en arrendamiento, si la naturaleza de las mismas no es consumible; claro está con prohibición expresa de arrendar los derechos que sean estrictamente personales.

El que tiene la propiedad de la cosa del bien va a ser el titular es la única persona que en un momento determinado va a poder otorgar la cosa en arrendamiento, para que ésta sea usada y disfrutada.

Luego el objeto materia del arrendamiento deberá ser ilícito, como deben ser lícitos todos y cada uno de los objetos de cualquier contrato.

Los bienes que sean consumibles, simple y sencillamente no son sujetos de arrendamiento, no se alquila, ya que ese uso y goce temporal, se consumen en el momento de usarlo por lo que no es temporal. De ahí que existan otras formas de contratar como es el mutuo para este caso.

Ahora bien, la ley en un momento determinado puede prohibir arrendar, como lo que pasa actualmente en los programas parciales de desarrollo, que obedecen a un plan general, y éste a su vez a un plan director que contempla básicamente la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; esto a raíz del control de la explosión demográfica, y que en un momento determinado por lo que se refiere al objeto lícito, al gún plan o programa parcial de desarrollo delegacional bien podía prohibir el uso del suelo en arrendamiento.

El copropietario debe también tener la autorización del otro propietario para que este contrato pueda tener la validez necesaria.

Por otro lado, y respecto al titular de la propiedad, pues es evidente que si no tengo el derecho de dominio sobre la cosa que simple y sencillamente no puedo transferir su uso y disfrute.

Ahora bien, ese requisito de la formalidad, consideramos tam bién es un requisito independientemente de ser una característica tam

bién resulta ser una protocolización de dicho convenio, y tan la legislación lo exige, que este contrato de arrendamiento puede incluso establecerse o registrarse bajo escritura pública.

Lo anterior, resulta de la idea que contempla el artículo 2407 del Código Civil para el Distrito Federal en el que se establece la rentabilidad del predio rústico y si la renta pasa del costo de los cinco mil pesos, entonces debe de otorgarse bajo escritura pública, esto es ante un Notario o un Juez que dé fe de la composición de este contrato.

Es aquí en donde podemos citar alguna jurisprudencia en el sentido de la falta de la forma escrita del contrato.

ARRENDAMIENTO, FALTA DE FORMA DEL CONTRATO DE.- La forma escrita del contrato de arrendamiento exigida por el artículo 2406 del código Civil para el Distrito y territorios federales, no implica una solemnidad sino una forma cuya falta produce nulidad relativa o ineficacia, pero permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos según el artículo 2227, y la acción de nulidad queda extinguida en términos del artículo 2234 del mismo ordenamiento cuando existe cumplimiento voluntario. (Jurisprudencia 68, sexta Epoca, página 234, Sección Primera, Volúmen III, Sala Tercera). (31)

Es evidente que a pesar de que la jurisprudencia no señala como requisito la solemnidad este contrato es formal, ya que se requiere la forma escrita y como dice la misma jurisprudencia éste puede convalidarse a través de la entrega de los recibos de arrendamiento, pero esto no hace que se establezca un nuevo contrato o que se prorrogue el mis-

(31) RUY DE LOS SANTOS, HUGO: "Manual del Inquilino"; s/e Editorial Pac, México, 1984, Pág. 4.

mo, sino que una vez terminado el contrato éste puede prolongarse en forma temporal voluntaria e indeterminada para las partes, lo que les da derecho a poderlo terminar o darlo por terminado cuando así sea su voluntad: esto independientemente de establecer una tácita renegación del contrato dentro de los diez días que marca la ley.

Ahora bien, durante la vigencia del contrato el propietario no puede exigir el tomar para sí el uso y disfrute de la localidad arrendada incluso cuando éste llegara a venderlo, el mismo contrato subsiste incluso los términos en que se pactó seguirán siendo vigentes para el nuevo propietario.

Con lo anterior tenemos que existen requisitos independientemente de que es el objeto lícito, la capacidad de los sujetos mismos que lo forman, la forma o la formalidad y que el propietario se obligue a otorgar el uso y disfrute.

En general hemos observado como esa naturaleza de la locatio, se ha venido desarrollando y especialmente en la actualidad ese convenio de voluntades ya lo sustituye la Ley, como veremos en el inciso e) de este capítulo al hablar de las cláusulas nulas y leoninas en el contrato de arrendamiento.

- DE FORMA.

Por lo que se refiere a la forma que debe de revestir este contrato de arrendamiento, la legislación, establece en su artículo 2406

que: "el arrendamiento debe de otorgarse por escrito cuando la renta pa se de \$100.00 pesos anuales". (32)

Por su parte el Código Civil para el Estado de México, también tiene una disposición parecida en su artículo 2260, el cual establece: "el arrendamiento debe de otorgarse por escrito cuando la renta pa se de \$50.00 pesos mensuales. Si el predio fuera rústico y la renta pa se de \$1,000.00 pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública". (33)

Evidentemente, que leyendo el contenido de los dos artículos citados podemos decir que este contrato es sin lugar a dudas un contrato formal en relación a la forma en que éste debe de revestir, de tal situación; podemos también desprender, que este contrato por ser un contrato formal pudiese estar rodeado de la solemnidad, pero esto no es así.

La formalidad y la solemnidad, suelen confundirse y utilizarse indistintamente, y consideramos que así puede ser, pero, por lo que se refiere a la forma de este contrato éste puede subsistir sin estar escrito con tal de que las partes del contrato, se comporten como tal, esto es, que una le otorgue el uso y disfrute de una localidad y la otra que pague un precio cierto por ella, esto es que con el simple recibo de renta, pudiésemos considerar que existe un contrato; fuera de estos casos,

(32) "CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL" México, Editorial Porrúa, S.A. 61a. edición 1992, Pág. 416.

(33) "CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO" México, Editorial Porrúa, S.A., 7a. edición 1989, Pág. 387.

simple y sencillamente no puede acreditarse con declaraciones de testigos, ya que la Ley requiere de una forma escrita.

Así, esta forma, sin lugar a dudas es un elemento de validez del contrato que genera su nulidad, pero solamente se puede demostrar, con los recibos de renta y no con testigos.

Para acreditar lo que hemos dicho, vamos a transcribir las dos siguientes jurisprudencias:

ARRENDAMIENTO DEL CONTRATO QUE NO SE COMPRUEBA CON TESTIGOS.- El arrendamiento es un contrato civil que debe celebrarse de conformidad con las disposiciones del Código Civil del Distrito Federal y Territorios Federales, y en particular del artículo 2407, en escritura pública, como en el caso, por referirse a un predio rústico y pasar la renta de \$5,000.00 anuales. Ahora bien, si no se aporta documento público o privado en el que se haga constar la existencia de un contrato de arrendamiento, y sólo se trata de acreditar su celebración mediante las declaraciones de unos testigos, debe decirse que tal medio probatorio es ineficaz en sí mismo; además que en la especie no llenó su objeto. (Semanaario Judicial de la Federación, Tomo XCVII págs. 2026)⁽³⁴⁾

Resulta evidente que toda vez que la legislación requiere de una formación escrita respecto de la integración de este contrato, pues simple y sencillamente, tenemos como este tipo de contrato, si revistu una formalidad, pero no una solemnidad, en virtud de que el arrendamiento, sino se tiene un contrato escrito, basta que las partes se comporten como arrendador e inquilino, para que éste pueda subsistir.

(34) "RUY DE LOS SANTOS, HUGO: "MANUAL DEL INQUILINO": México, S/E; 1980, Pág. 4.

La siguiente jurisprudencia, nos presentará una panorámica de lo que hemos dicho en los siguientes términos:

ARRENDAMIENTO FORMALIDADES DEL. - La forma prescrita por el artículo 2406, del Código Civil en el Distrito Federal, no es *adsolemnitatem*, sino simplemente *adprobatione* y por lo mismo y con mayor abundamiento lo disponen los artículos 489 y 490 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal no es necesario la presentación del contrato escrito para que proceda la demanda de desocupación sino que basta al respecto con demostrar que las partes han cumplido voluntariamente con él, comportándose como arrendador y como arrendatario. (V época, Tomo CXXX, Pág. 280). (35)

Es cierto que la legislación requiere de una cierta formalidad escrita, pero esta formalidad si puede producir una cierta solemnidad pero, no una solemnidad completa, sino que también subsiste el contrato verbal, cuando las partes se comporten como tal, y esto se demuestra a través de los recibos de renta, por lo que este elemento y forma de contrato, solamente llega a ser un elemento formal no solemne.

Ahora bien, por la forma de este contrato, evidentemente tiene que ser oneroso, ya que por virtud del arrendamiento, del uso y disfrute de la cosa arrendada, el inquilino debe de pagar un precio cierto, independientemente de que el mismo contrato sea bilateral, entre personas físicas o morales.

(35) JURISPRUDENCIA A 1990, México Libro 3o., 3a. Sala, Suprema Corte, Mayo ediciones 1991, Pág. 135.

- DE FONDO.

Los elementos de fondo de un contrato, se identifican en los elementos esenciales de existencias del mismo, esto es un consentimiento libre totalmente, un objeto lícito, y la capacidad suficiente de las personas que han intervenido en este contrato.

Por lo que se refiere a la capacidad, evidentemente el artículo 450 del Código Civil para el Distrito Federal y actualmente reformado, va a establecer que en una forma general aquel que no pueda conducir sus propias determinaciones, aquel que no tenga ese poder de discernimiento, sea mayor de edad, sea menor de edad, ese drogadicto que de alguna forma padece algún trastorno mental y necesita un tutor o curador, este simple y sencillamente no podrá celebrar ningún tipo de contrato.

Ahora bien por otro lado, el objeto lícito que se considera un fondo de lo que es el contrato de arrendamiento, pues evidentemente que la localidad arrendada, necesita entregarse en buen estado; esto es que el arrendador, va a tener directamente la obligación de entregar la localidad arrendada en la que se pueda habitar suficientemente.

Esta es sin duda una de las obligaciones principales del arrendador, así como que el objeto mismo del contrato como es la localidad, el arrendador no estorbe su uso y disfrute, que el arrendatario se pueda servir de la localidad sin que le estorben, independientemente de que el inmueble, tenga las condiciones de saneamiento suficiente que le permitan vivir con dignidad.

Por otro lado, la manifestación del consentimiento, debe darse suficientemente libre, en tal situación que tanto el arrendador como el arrendatario, no van a estar obligados por alguna amenaza o una violencia, para renunciar a su derecho; independientemente que en el contrato, deban de existir elementos de fondo obligatorios o irrenunciables, como es el caso de todo el Capítulo Cuarto del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, que va del artículo 2448 al artículo 2452, del Código Civil para el Distrito Federal, estos artículos inicialmente el artículo 2448, deben ser puestos todos y cada uno de ellos en todo contrato de arrendamiento en el Distrito Federal; ya que son de rechos irrenunciables, y por consecuencia, toda estipulación en contrario no tendrá ningún efecto, así, por disposición de el artículo 2448 inciso "L", las disposiciones del artículo 2448 al 2452 de la legislación del Distrito Federal y antes mencionada, deberán transcribirse en forma íntegra en la celebración de todo contrato de arrendamiento.

Estas disposiciones en la legislación del Estado de México, no se contiene algo parecido, por lo que consideramos debería de compactarse todo el derecho del arrendatario, para que de alguna manera éste su piera sus derechos en el momento de contratar.

Consideramos, que el fondo del contrato de arrendamiento, to davía podía ser más, pero sería cuestión de ir analizando cláusula por cláusula, situación que no es la intención de este trabajo.

**c).- LAS CLAUSULAS NULAS Y LEONINAS EN EL
CONTRATO.**

Actualmente, todo lo que es la legislación en materia de arrendamiento, responde más a un Derecho Social, a un interés público, por proteger a toda esa gente que en un momento determinado no tiene el suficiente poder económico para comprarse una vivienda. En tal efecto, el Derecho Social ha también entrado al Derecho Civil, protegiendo un tanto a lo que son los inquilinos, y la misma legislación establece en la actualidad, situaciones muy concretas, para que ese contrato de arrendamiento, se fije en condiciones óptimas para el inquilino.

De ahí, que el artículo 2448, del Código Civil para el Distrito Federal, establezca: "Las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta". (36)

Nótese como lo que contrarfe a la disposición del capítulo cuarto, del Código Civil para el Distrito Federal, simple y sencillamente serán cláusulas nulas, y se entenderá que las mismas no fueron puestas.

Así, que la vivienda reúna las condiciones de higiene y salubridad necesarias, serán requisitos esenciales, el hecho de que se haga renunciar al inquilino a la autorización de su derecho de prórroga, cuando es casa habitación, también sería una cláusula nula de pleno derecho.

(36) OBREGON HEREDIA, JORGE; "Código Civil Concordado"; Editorial Porrúa, S.A. México, 1988, Pág. 421.

Por otro lado, y por lo que se refiere al pago de la renta, quisiéramos hacer un paréntesis para hablar respecto de la idea del pago de la renta en dólares.

El artículo 2448 D, del capítulo cuarto, del Código Civil para el Distrito Federal, que son los derechos irrenunciables del inquilino, establece en su parte inicial que: "para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional".

Hay que notar muy bien que el artículo habla de "deberá" no dice "podrá", esto significa que existe una obligación tajante en el contrato de estipular el pago de la renta en moneda nacional; ahora bien, esta nueva reforma del capítulo cuarto, sobrevinieron para el año de 1985, exactamente en decreto publicado el 7 de febrero de ese año; situación que generó una nueva relación entre el arrendador y su inquilino. Aunque es necesario hacer una cita de la siguiente jurisprudencia, en la que se fijaba el cumplimiento en dólares, que ese pago en dólares, podría ser un hecho en el arrendamiento en nuestro país, situación que evidentemente en la actualidad el capítulo cuarto, de la nueva legislación de arrendamiento en el artículo 2448 D, establece que en el contrato se debe de estipular una renta en moneda nacional, en tal forma que si se estipulan rentas en dólares, sobreviene una estipulación en contrario del artículo 2448 D, y por supuesto se tendrá por no puesta y se debiéndose sujetar a la determinación de establecerla en pesos mexicanos o en moneda nacional.

Esta jurisprudencia dice lo siguiente:

ARRENDAMIENTO. LA FIJACION DE EL PRECIO EN DOLARES CUMPLE CON EL REQUISITO DE SER CIER TO Y DETERMINADA.- Si en un contrato de arrendamiento se pacta el precio en dólares americanos debe considerarse que esa suma de dinero resulta cierto y determinado, ya que por un lado bien puede estimar se como verdadera y auténtica, y por otro es dable afirmar que ese se conoce y se identifica, ya que en esta hipótesis la suma que como renta se conviene y se designe en dólares, pero no en lo del curso corriente en Canadá ni en Cuba, sino precisamente de aquellos que tienen curso legal en Estados Unidos de América, los que aparte de todo, ostentan una paridad singular frente a sus demás congénes usados en cada uno de los países que integra la comunidad internacional y concretamente, muestran una actitud y constante fluctuación ante el peso mexicano. Por consiguiente, de conformidad con lo establecido en los artículos 2398 y 2399 del Código Civil y en relación con los artículos 8 y 9 de la ley monetaria si es posible legalmente celebrar este tipo de contratos. (Amparo Directo 6519-85, Amparo Directo 11910/84, Amparo Directo 11911/84, Amparo Directo 393/86, Amparo Directo 8003/85). (37)

Evidentemente que en la jurisprudencia citada se está permitiendo el contrato en dólares pactando una renta en dicha moneda, esto contraría totalmente la disposición de las nuevas normas establecidas en la reforma, esto es que el artículo 2448 D, hace nula que de pleno derecho, el hecho de que se firme un contrato de arrendamiento con un pago en dólares, ya que la renta deberá estipularse en moneda nacional.

Consideramos, que la jurisprudencia ha sido superada por la nueva reforma, y desde nuestro muy personal punto de vista, pese a cualquier otra situación que pudiera prevalecer, simple y sencillamente, no debe de ser posible celebrar un tipo de contrato de arrendamiento en

dólares. Porque así lo prohíbe el capítulo cuarto del Código Civil del Distrito Federal, de la nueva reforma; esto exclusivamente cuando se trata de casa habitación; porque si estamos hablando de una bodega industrial, de algún local comercial o de otra situación análoga que no sea una casa habitación pues evidentemente que sí se podrá celebrar el contrato en dólares.

Por otro lado, existe la disposición de que se pueda respetar un derecho del tanto para el inquilino, en el caso de que se decida vender la propiedad o en el caso de que el inquilino pueda competir con otro inquilino; esto también es una cláusula irrenunciable que de alguna manera hace que una disposición en contrario sea nula. De lo anterior, que evidentemente que encontraremos que el derecho de arrendamiento, va a proteger al inquilino, en una manera oficiosa, esto es con ministerio de ley, otorgándole la oportunidad de que sin que éste mismo tenga que saber sus derechos, la ley sustituye tal deficiencia protegiéndolo.

Otro de las situaciones que debemos de considerar, son las prácticas leoninas en los contratos de arrendamiento todas esas penas convencionales, esas situaciones de incumplimiento con una pena pecuniaria, simple y sencillamente no puede ser, ya que el contrato establece obligaciones recíprocas, y en un momento determinado, el peculio que generan para el beneficio, va a resultar lesivo en el contrato de arrendamiento, en virtud de la correlación de obligación que se generen. Para aplicar bien estas circunstancias, vamos partiendo de la cita del maestro Escriche quien sobre el particular nos dice; "Por alusión a la fábula del león, se aplica el epíteto de leonina a la sociedad en que se pacta to

da la ganancia para un socio y toda la pérdida para otro, o en que se pacta toda la ganancia para un socio porta en ganancia y ninguna en pérdida, o al contrario". (38)

Nótese como el contrato de arrendamiento va a establecer obligaciones recíprocas para las partes, uno otorgar el uso y disfrute de la cosa arrendada, en este caso, que la vivienda esté en posibilidades de habitación, y el otro a pagar un precio cierto y en moneda nacional por el alquiler de tal lugar. En tal efecto que si en algún momento existe una cláusula en la que se establece sanciones peculiares por incumplimiento, especialmente en la mora por la falta de pago oportuno, pues este tipo de sanciones, caen dentro de los presupuestos de e concepto de leonino, independientemente de que constituya, un enriquecimiento ilegítimo, ya que por lo que se refiere al arrendamiento, éste señala un juicio especial de desahucio, y da la oportunidad para que el actor en caso de que le falten de pagar dos mensualidades pueda ejercitar su acción, y proceder a un embargo inmediato para liquidar su adeudo inquilinario, en mora incurrida por el arrendatario, solamente va a establecerse como una causal de rescisión, que el mismo actor puede invocar para dar por terminado el contrato.

En tal forma esas cláusulas de sanciones económicas, evidentemente que encontrarán una total desproporción económica entre las partes, o sea entre arrendador y arrendatario.

Esta situación nos lleva a hablar del enriquecimiento ilegítimo,

(38) ESCRICHE, JOAQUIN: "Diccionario Razonado o de Legislación y Jurisprudencia", México, Cárdenas Editor y Distribuidor, 2a. Edición 1986, Pág. 1160.

y citaremos la siguiente jurisprudencia para establecer sus términos:

JURISPRUDENCIA ENRIQUECIMIENTO ILEGÍTIMO.-
ELEMENTOS.- La acción enriquecimiento ilegítimo a que se refieren los artículos 1882 y 26 del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, está constituida por los siguientes elementos:

- 1.- Enriquecimiento del demandado, quien obtiene algo que no estaba en su patrimonio;
- 2.- Empobrecimiento del actor al perder algo que estaba en su patrimonio, o dejar de recibirlo lo que tenía derecho;
- 3.- Que exista vínculos de casualidad entre los dos elementos anteriores, es decir deben de ser recíprocos correlativos, en tal manera que no pueda existir el enriquecimiento sino es con efecto de empobrecimiento y a la inversa.
- 4.- Que el desplazamiento patrimonial carezca de causa jurídica; contractual o extra contractual de modo que la persona empobrecida no tenga otro medio para obtener la indemnización. (182 de la última compilación de la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia). (39)

Nótese que a pesar de que existe una relación contractual es leonina la cláusula que impone cargas económicas al inquilino por incumplimiento, en virtud de que el arrendador, está enriqueciéndose con el pago del alquiler, y hacerlo por cualquier incumplimiento, genera para éste, el hecho de que el mismo inquilino pudiese demandarlo por una indemnización en pago del individuo, por ser una cláusula leonina en el contrato de arrendamiento.

Estas situaciones provienen también de la siguiente jurisprudencia:

(39) JURISPRUDENCIA VISIBLE: "ROJINA VILLEGAS, RAFAEL: COMPENDIO DE DERECHO CIVIL": México Editorial Porrúa, S. A. 1a. Edición 1982, Pág. 274.

CONTRATOS BILATERALES, MORA EN LOS. - Trátándose de un contrato establece obligaciones bilaterales, para las partes, si éstas no cumplen con las que son a su cargo, resulta evidente que ninguna de las dos incurre en mora porque en los contratos donde se estipula las obligaciones recíprocas, un celebrante no incurre en mora si la otra parte cumple o se allana debidamente con lo que se obligó, siendo este principio de equidad, en virtud de que ambas partes se comprometen en la medida y alcance en que su contraparte se obliga, de tal suerte que si existe incumplimiento de ambos celebrantes debe eximirseles de las prestaciones que se reclaman pues es requisito indispensable para demostrar rescisión o el cumplimiento en que la parte que lo intente cumpla con las obligaciones a su cargo. (Sexta Epoca IV parte, Volumen XXII, Pág. 59 (40)).

Es indispensable hacer notar, como en contratos en donde se señalan las obligaciones recíprocas, tanto el arrendador como el arrendatario, tienen que cumplirlas de tal forma que todas y cada una de esas cláusulas que generan para una de las partes mayores cargas, simple y sencillamente caen dentro del concepto de lo que es leonino; en tal forma, que pudiésemos pensar que en el mismo contrato de arrendamiento si se estipula que la falta de reparaciones inmediatas generará al arrendador una multa pecuniaria o alguna otra situación de mora, pues entonces se estuviese equilibrando la balanza en el contrato, lo que resultaría más que nada un contrato frente al principio de equidad, y pudiésemos estar pensando que no existiría una situación leonina en el mismo.

Así, tenemos como lo vamos a encontrar con estos efectos en el contrato de arrendamiento, y que la misma legislación ha de protegerlos para el efecto de que el inquilino no pueda tener una vida digna.

(40) JURISPRUDENCIA A 90 Ob. cit., Pág. 300 Libro 3o.

d).- EL FIN EFICAZ DEL CONTRATO.

Sin lugar a dudas, las normas así como los contratos, son eficientes y eficaces. Una norma de un contrato bilateral, es eficiente, cuando previene suficientemente las circunstancias en que ha de darse la manifestación de las voluntades, la eficacia, va a traducirse directamente en la dinámica que en un momento determinado va a poder contener cualquier tipo de contrato e incluso la norma.

El maestro Preciado hernández, al hablarnos de la eficiencia nos explica: "¿por qué se dice entonces, que las normas esencialmente violables? porque cuando tal cosa se afirma, no se atiende la relación de necesidad moral que expresa la norma, sino a la relación que podemos llamarle de eficiencia a la relación entre la norma y el sujeto destinatario de la misma.

Así, sin incurrir en contradicción, podemos sostener que las normas son inviolables en cuanto rigen las consecuencias de los actos humanos; y que son violables esencialmente, por parte del hombre en cuanto se refiere a la observancia de la conducta prescrita en ella. La primera es una relación extrínseca, puesto que establece la educación de un medio a un fin, la exigencia de que el acto se realice por ser ordenado al bien racional; mientras que la segunda es una relación intrínseca, dado que considera a la norma, ya no en los términos que vinculan la necesidad moral sino en cuanto aquella que se dirige al hombre exigiéndoles su observancia; se trata del caso de la eficacia. (41)

(41) PRECIADO HERNANDEZ, RAFAEL: "lecciones de Filosofía de Derecho" México, Editorial Jus. 10a. Edición 1970, Pág. 76.

La eficacia de lo que es la norma, el contrato va a resultar en el sentido directo del cumplimiento de éste; dicho en otra manera, que el mismo contrato va a tener su propia eficacia en el momento en que cada una de las partes manifiesten su voluntad de someterse a éste a través de su firma.

Es en el momento en que las voluntades se pactan, y se sujetan a las cláusulas, también van a estar sujetas a la legislación.

En consecuencia, el fin eficaz de el contrato será el establecer las condiciones por las cuales la manifestación de voluntad se dio. Luego, esta eficacia, va a tener sus resultados en el momento en que alguna de las partes incumpla en el contrato, dándole a la otra la posibilidad de solicitar en demanda una rescisión de tal contrato junto con alguna indemnización si le ha causado daños y perjuicio.

Aunque, evidentemente que por lo que se refiere a la desocupación y entrega, de la localidad arrendada, pues es evidente que la eficacia del contrato, será para efectos probatorios de una situación dada; será el elemento base de la acción para el juicio de terminación de contrato; pero, su incumplimiento acarrea para cada una de las partes firmantes, alguna sanción de tipo de rescisión de contrato o incluso la misma terminación, o algún especial de desahucio, para el cobro de las rentas respectivas.

De lo anterior, que como ya habíamos visto, al hablar de la forma de este contrato, es indispensable que éste se realice por escrito, para el efecto de que se vaya estableciendo, ubicando los nombres del

arrendador y arrendatario, la ubicación del inmueble la descripción detallada del mismo, el monto de la renta, como habíamos visto tenía que ser en moneda nacional, tratándose de casa habitación, y el establecimiento de una garantía; la mención expresa del destino del inmueble, y el término del contrato. Así como las obligaciones recíprocas que en un momento determinado van a tener las partes.

Así, el significado del contrato no será otro que establecer en forma escrita la voluntad de las partes, la voluntad de la ley, y los términos en que se pacta el arrendamiento.

e).- EL MANDATO.

El mandato es un contrato a través del cual una persona se obliga a ejecutar por cuenta de otro, actos jurídicos que se le encargan; el que ejecuta esos actos se le llama un mandatario, y quien le encargue que se ejecute sus actos es el mandante.

Por lo que respecta al contrato de arrendamiento, y en el sentido de la parte del arrendador, pues simple y sencillamente no tiene importancia si el contrato se firma con el mismo propietario de la finca, o con algún otro; ya que, para el efecto del establecimiento del contrato, simplemente es necesario que aquella persona tenga alguna disposición o posesión del bien inmueble, y deje entrar a otra como inquilino; incluso, aquellos inquilinos que subarriendan la propiedad, también pueden celebrar dicho contrato en calidad de arrendadores o subarrendadores si

esto está permitido por el contrato de arrendamiento.

Así, por lo que se refiere a la parte del arrendador, esto puede representar válidamente una sociedad anónima o una persona moral, o incluso una persona física, como es el caso de tantos administradores de edificios que son los encargados de celebrar los contratos, frente a los inquilinos sin tener contacto alguno con los propietarios de los inmuebles que se entregan en arrendamiento.

Lo anterior en virtud de que el contrato de arrendamiento, no está hilado con ninguna situación de propiedad que sea traslativo de la propiedad, ya que solamente lo que se traslada es el uso y disfrute de la localidad arrendada.

La siguiente jurisprudencia nos dará mayores luces sobre el caso:

ARRENDAMIENTO, LEGITIMACION DEL ARRENDADOR.- La calidad de arrendador dimana del contrato de arrendamiento, por lo que, quien se ostentó como tal en un juicio, no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad, ni de que el dueño le ha conferido la facultad de arrendar: le basta con el contrato de arrendamiento porque la acción o defensa que del mismo se desprende son de carácter personal y no real. (Quinta Epoca: Tomo VI Cuarta parte, Volúmen XXVI, Pág. 30). (42)

Nótese como realmente no se va a necesitar que el arrendador tenga un carácter especial, tenga una calidad específica ordenada por la Ley, simple y sencillamente se requiere de su firma de aceptación

(42) JURISPRUDENCIA VISIBLE EN JURISPRUDENCIA 90, Ob. cit. Libro III, Pág. 151.

y claro está de darle el uso y goce al inquilino, además de la posesión de la localidad arrendada.

Por lo que se refiere al arrendatario, aquí existe una relación mucho muy especial, que también va directamente en relación con la jurisprudencia citada, la acción o defensa dice la anterior jurisprudencia citada son de carácter personal. Así, una persona con un poder especial para celebrar un contrato de arrendamiento, podrá hacerlo a nombre de otro pero, la firma del mandante deberá de aparecer en el momento en que sea posible, claro está a quien se le tome la posesión, el uso y disfrute de la localidad del arrendado, va también a responder por las obligaciones del arrendatario, y aunque la obligación sea totalmente personal, pues es evidente que las personas morales por ejemplo, van a utilizar un apoderado para poder alquilar las localidades en un momento determinado. Pero todos estos poderes deben de estar debidamente legalizados para el efecto de que el contrato pueda tener ese elemento de validez suficientemente expresado como el consentimiento.

CAPITULO CUARTO

LA DESOCUPACION Y ENTREGA DEL INMUEBLE ARRENDADO AL VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

- a).- *Modos de terminar el contrato de arrendamiento.*
- b).- *La desocupación y entrega, Garantía Constitucional de no hacerse justicia por su propia mano.*
- c).- *Los daños y perjuicios causados al arrendador por no cumplir con la desocupación y entrega.*
- d).- *Proporciones de disposiciones legales para dar la efectividad inmediata al término del contrato a la desocupación y entrega del inmueble arrendado.*
- e).- *Términos y plazos debidamente determinados para la entrega del inmueble arrendado al vencimiento del contrato de arrendamiento.*

CAPITULO CUARTO

LA DESOCUPACION Y ENTREGA DEL INMUEBLE ARRENDADO AL VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Hemos llegado al momento en que necesitamos utilizar todos y cada uno de los conceptos hasta aquí expuestos, debemos recordar que desde el capítulo primero, hemos estado enfocando el estudio hacia la posibilidad de que exista un verdadero respeto hacia el derecho de propiedad, que el inquilino una vez que termine el contrato y el propietario le pida le desocupe el inmueble, pues que respete su voluntad del propietario de quien es legítimo ejercitador del derecho real de propiedad, y lo entregue lo más pronto posible, no que actualmente el dar en arrendamiento, una localidad ya realmente no es productivo, es contraproducente en virtud de un largo juicio de desahucio, y que realmente debemos de comprender que protegiendo el sagrado derecho de propiedad, podría haber mucho más inversión de viviendas y la oferta de la misma pudiese ser suficiente.

Así, desde el principio de nuestro trabajo, decíamos que la postura era defender el derecho de propiedad, en el capítulo segundo, vemos como es un derecho real como desde la revolución francesa, se establecía ese derecho sagrado que el estado debía de reconocer y respetar, y luego lo vemos en el capítulo tercero, algunas situaciones del contrato de arrendamiento, en tal virtud, que es el momento de empezar a

mezclar todos esos conocimientos, para poder lograr establecer la idea que fue la hipótesis de nuestro trabajo, y elevar nuestras propuestas concretas.

**a).- MODO DE TERMINAR EL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO.**

Dice la legislación en su artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal que el arrendamiento va a terminar de la siguiente forma :

ARTICULO 2483.- El arrendamiento puede terminar:
Fracción I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;
Fracción II.- Por convenio expreso;
Fracción III.- Por nulidad;
Fracción IV.- Por rescisión;
Fracción V.- Por confusión;
Fracción VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;
Fracción VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;
Fracción VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento. (43)

Nótese que son varias las causas por las cuales el contrato de arrendamiento puede terminarse, en primer lugar el término por lo regular cuando se trata de arrendamiento de casa-habitación, el contrato mínimo que establece la misma legislación será de un año; aunque, debe-

(43) "CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL" México, Editorial Porrúa, S.A. 61a. Edición 1992, Pág. 443.

mos de atenernos a la regla de que el arrendamiento no puede exceder de 10 años para la finca destinada a la habitación y de 15 años para las destinadas al comercio. Y la misma legislación permite un arrendamiento de 20 años para las fincas destinados al ejercicio de la industria.

En tal forma tenemos que por lo que se refiere al tiempo, la legislación es muy extensa y permite totalmente el que existan términos largos para el disfrute y pleno aprovechamiento de la cosa arrendada.

Ahora bien, por lo que respecta a la legislación en el Estado de México, le va a corresponder al artículo 2337 del Código Civil para el Estado de México establecer las causas por las cuales se va a dar la terminación, siendo que estos dos artículos el 2483 de la legislación del Distrito Federal y el 2337 de la legislación del Estado de México, son iguales, por lo que podemos dar por reproducido.

Así, por haberse cumplido el plazo fijado, estar satisfecho e objeto para que la cosa fue arrendada.

Esto es, que haya cumplido sus fines y objetivos marcados en el contrato de arrendamiento.

Ahora bien puede existir convenio expreso de las partes, para darlo por terminado incluso cuando este contrato sigue estando vigente, esto es que si en un momento determinado las partes quieren dejar insubsistente el contrato o terminarlo anticipadamente, válidamente lo pueden hacer, a través de un convenio expreso.

Luego, nos enfrentamos a una situación de nulidad del con-

trato, esta nulidad ya empezábamos a observarla cuando hablábamos de las cláusulas nulas en el inciso e) del capítulo tercero, y vemos que se brevedría una nulidad en el momento en que establecieran normas que van en contra de derechos irrenunciables que la misma legislación de arrendamiento marca, y que necesariamente iban a producir un tipo de nulidad.

De aquí podemos hablar de una nulidad absoluta que refleja la inexistencia de contrato, y por otro lado una nulidad relativa que afecta lo del contrato pero produce efectos.

Así el hecho de que ambas partes no respeten las cláusulas, no va a producir una nulidad, sino un incumplimiento de contrato y por tal motivo la rescisión de el mismo, como una forma de terminar el contrato de arrendamiento.

Luego, pudiésemos decir que las cláusulas son las mismas principalmente, aquellas que dan mayores beneficios a una de las partes como es al arrendador, que ponen en desproporción a las partes que en un momento determinado hay una usura o un enriquecimiento ilegítimo, es en el momento en que el mismo contrato puede anularse, en virtud de que existen contravenciones que la misma legislación trata de proteger como un derecho social y público.

Por otro lado, lo que es la confusión; ésta es una situación que extingue toda obligación, y sucede cuando existen o se reúnen las calidades de acreedores y deudores en una misma persona, de tal forma que puede ser un caso difícil de darse en la práctica, pero la legislación

lo previene como una manera de extinguir la obligación del contrato.

Evidentemente que una de las obligaciones del arrendatario, es conservar la cosa dada en arrendamiento, en buen estado, y debe revisar por lo regular el arrendador, de las mejoras de otras situaciones que en un momento determinado necesite la finca; en tal forma que puede sobrevenir una pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, pero és ta tiene que sobrevenir de una manera fortuita o por fuerza mayor, esto es que sin que intervenga la voluntad del hombre, y la negligencia del arrendatario o del arrendador, no exista, que sea de una situación dada por los hechos naturales, y que no sea previsible, esto es, el concepto más que nada del caso fortuito, o la fuerza mayor.

Por otro lado también la expropiación, el hecho de que el go bierno del estado, en virtud de haber demostrado y motivado una utilidad pública puede en un momento determinado expropiar la finca arrendada, también, va a extinguir el arrendamiento, como una situación que más que nada protege al derecho administrativo de la expropiación, y en este momento cuando se demuestra la verdadera utilidad pública será sin duda el momento en que el gobierno del estado, podrá utilizar la finca para el objetivo directo por la cual fue expropiada, esto es, siempre de- be existir una íntima relación entre la utilidad pública y el destino de la expropiación.

Por lo que se refiere a la evicción, ésto va a darse cuando aquél que adquirió la propiedad, fue privado de todo o parte de ella por sentencia ejecutoriada en razón de algún derecho anterior a la adquisición; esto se establece en el artículo 1948 del Código Civil del Estado

de México y del artículo 2119 del Código Civil para el Distrito Federal, es una situación que realmente va a tener que dar por terminado el contrato de arrendamiento, ya que hay un cambio sustancial total en relación al otorgamiento de la voluntad para arrendar, ya que en virtud de que una persona es condenada a devolver o a entregar una propiedad, y luego el propietario, simple y sencillamente no ha tenido tiempo para manifestar su voluntad en darla en arrendamiento, incluso debemos decir que cuando hay un cambio de propietario, esto no afecta el contrato de arrendamiento, no lo da por terminado, sino al contrario, se sigue vigente y por supuesto que el nuevo propietario debe de respetar lo clausulado y dar el tiempo necesario para que termine el contrato y pueda proceder con su desocupación, pero en la evicción la situación no es así; el nuevo propietario jamás manifestó su voluntad en compraventa, y mucho menos su voluntad respecto de darla en arrendamiento, esa es la razón por la cual se da por terminado el arrendamiento.

Ahora bien, para ilustrarnos un poco respecto a esa situación del cambio de propietario en una forma voluntaria, la siguiente jurisprudencia nos hace los siguientes comentarios:

EL ARRENDAMIENTO, MIENTRAS NO SE HAGA AL ARRENDATARIO LA NOTIFICACION, EN SU CASO, EL CAMBIO DE DUENO DEL INMUEBLE ARRENDADO, EL ADQUIRENTE CARECE DE TODA ACCION CONTRA EL.- Si la acción ejercitada deriva de un incumplimiento de contrato de arrendamiento, para que el arrendatario se considere deudor adquirente, esto es, directamente obligado con él, es indispensable que éste le haga la notificación a que se refiere el artículo 2409 del Código Civil, con las formalidades que en dicho presupuesto se establecen pues no dándose este requisito, resulta que el nuevo adquirente no puede considerarse titular de la

relación en la que sustituya al titular inicial merced a la transición de propiedad que el inquilino ignora; en otras palabras, para que el actor, como nuevo adquirente de la finca se constituya en titular de una acción privada de un incumplimiento de contrato, es del todo indispensable, por requerirlo así el dispositivo invocado por la ley, que con la anterioridad haya hecho el conocimiento de la otra parte contratante que es ante él precisamente ante quien tiene que cumplirse el pago y mientras no se haga tal notificación, no existiendo la obligación en relación con el causahabiente no puede éste alegar este incumplimiento, ni puede hacer en su favor una acción contra el arrendatario, quien continúa siendo un tercero extraño a la relación jurídica de locación, o desconocer la nueva situación en virtud de la cual se convierte en su deudor. (VI Epoca, IV parte, Volúmen XXI, Pág. 34). (44)

Es de hacerse notar que en el momento en que sobreviene un cambio de propietario por la venta del inmueble el contrato va a subsistir, no se va a terminar, pero una situación muy distinta es cuando procede la evicción en una sentencia ejecutoriada, la ley trata de proteger totalmente las voluntades de las partes, y da por terminado el contrato de arrendamiento.

De tal forma tenemos como el modo de terminar el contrato, también van en íntima relación a la posibilidad y a la voluntad de las partes.

(44) JURISPRUDENCIA A 1990, México, Ediciones Mayo Libro III, Sala III, 1991, Pág. 164.

**b).- LA DESOCUPACION Y ENTREGA, GARANTIA
CONSTITUCIONAL DE NO HACERSE JUSTICIA
POR SU PROPIA MANO.**

El objetivo principal de lo que es el juicio de terminación de contrato y la rescisión del mismo, será sin duda el hecho de que el inquilino desocupe y entregue la localidad alquilada. Es sin duda el punto medular de toda nuestra tesis, es el momento en pensar crear una norma por medio de la cual, con una notificación notarial de el propietario, dándole tres meses para la desocupación, y si no lo hace el inquilino se turnará como un despojo, ya que la posesión virtual simple y sencillamente se la está quitando al arrendador.

Esto, no lo entiende la ley así por el momento, en virtud de tanta pobreza que existe en el Distrito Federal y en todo nuestro país, por lo que la ley seguirá defendiendo a los económicamente débiles a través del derecho social, cosa que consideramos ya debe de quedar atrás, puesto que nos enfrentamos ya a un tratado de libre comercio, en donde la iniciativa privada es arrollante, y no entiende razones, y es muy probable, que todas las vecindades de las colonias populares como son: La colonia Martín Carrera, Guerrero, Morelos y demás, vayan a tener que ser destruidas para fincar nuevos y lujosos departamentos u oficinas para las nuevas empresas que se han de instalar en nuestro país.

Entonces nuestra legislación, nuestro derecho también tiene que proteger esa entrada de capitales, para el efecto de que puede fluir suficientemente, y es algo donde tanto los Estados Unidos de Norteamé-

rica como los dos de Canadá, no van a poder entender el porque para obtener o para reivindicar su propiedad puede uno tardar hasta tres o cinco años para tenerla, y en el caso de que existan asociaciones de inquilinos, simple y sencillamente sea una imposible ejecución de sentencia, situación que no es entendible para el tipo de sociedad a la cual nos estamos asociando.

Por lo que este es el momento de analizar debidamente el problema, para el efecto de lograr una buena fluidez en la recuperación de la posesión del inmueble dado en arrendamiento.

Ahora, que pasa cuando aquel arrendador se hace justicia por su propia mano, esto es que no le respeta la seguridad jurídica al inquilino, y simple y sencillamente lo hecha por la fuerza.

Esto sin duda es una falta de respeto a la seguridad jurídica, ya que si vivimos en una organización supuestamente estructurada y afianzada por el derecho, entonces, debemos de tomar en cuenta que mucha importancia tiene la seguridad jurídica y que le proporciona al demandado y además la posibilidad de ser oído y vencido en juicio.

Así, debemos de precisar necesariamente como cada uno de nosotros, antes que nuestra situación jurídica sea cambiada, se requiere indispensablemente que se nos oiga en juicio de lo contrario, esta estructura de derecho podría violarse totalmente.

Para explicar bien esta situación, vamos a transcribir el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual dice: "nadie podrá ser privado de la vida de

la libertad de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se encuentran las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho". (45)

Vamos a subrayar como el hecho de que nadie pueda hacerse justicia por sí mismo, está totalmente protegido, de tal forma que si una persona fuere a recuperar su posesión, es mucho muy necesario que solicite la intervención del órgano jurisdiccional para que haga valer sus derechos.

El maestro Fix Zamudio cuando comenta el segundo párrafo del 14 Constitucional nos explica: "el segundo sector del artículo 14, configura lo que se conoce como derecho garantía de audiencia, que es edición de mayor complejidad tanto por lo que se refiere a los derechos tutelados como a los diversos elementos que integran la citada garantía.

A lo que se refiere a derechos tutelados o protegidos, el precepto fundamental que comprende la vida como la libertad, propiedades, posesiones y derechos, por el cual se abarca toda clase de privación, pudiendo destacarse la relativa a la posesión, en virtud de que se guén las jurisprudencias, se titula la simple detención de bienes sin perjuicio de su calificación jurídica posterior a través de un proceso ordinario acorde al concepto básico del Interdicto posesorio.

(45) "CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS"
México, Editorial Instituto Federal Electoral, 1992, Pág. 16.

En cuanto a los elementos del derecho constitucional de audiencia, comprende los de juicio, tribunales previamente establecidos, y las formalidades esenciales del procedimiento, esto fue la disposición que exige en todos los factores sean reanudados de acuerdo con las leyes expedidas con anterioridad al hecho, quedan comprendidos en la prohibición, del cual no es sino un aspecto.

El juicio que se ha entendido por la jurisprudencia es en sentido lato, es decir más amplio que el proceso judicial, puesto que abarca también el proceso administrativo". (46)

Nótese como el maestro Fix Zamudio ya va tocando puntos muy concretos respecto del artículo 14 Constitucional, siendo evidente que esta garantía de audiencia va a tener que ser respetada, esto es, nadie puede hacerse justicia por su propia mano, necesita que esa seguridad jurídica pueda darse completamente, y que de alguna manera, se le pueda oír al demandado en juicio para que alegue lo que a su derecho corresponda.

Es por esta razón, por la cual los asuntos respecto de lo que es la desocupación y entrega, realmente se prolonga bastante tiempo ante los juzgados plenamente establecidos, principalmente en los del arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal.

De tal forma que si no se respeta esta garantía de audien-

(46) FIX ZAMUDIO, HECTOR: "Comentarios al Artículo 14 Constitucional dentro de:" Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 1985, Pág. 37 y 38.

cia, pues simple y sencillamente no se le está dando la posibilidad de defenderse ante los tribunales, y todas las personas necesitamos de la función jurisdiccional. cuando nuestro arrendatario no cumple voluntariamente con la desocupación y entrega, razón por la cual, deberá de ser oído y vencido en juicio.

Para fundamentar bien nuestras ideas vamos a transcribir la siguiente jurisprudencia:

AUDIENCIA DERECHO DE. - Lo que el artículo 14 constitucional describe es que el reo tenga una real y amplia posibilidad de defenderse, en tal suerte si quiere y le conviene, pueda negar la demanda o de cualquier otro modo contrariar las pretensiones del actor, y la mencionada norma queda acatada hacia el reo tiene oportunamente noticia completa de la demanda, y de la existencia del proceso, siendo indiferente que, con posterioridad, la misma parte se oponga a lo previsto por su contraparte o la consienta o confiese la demanda, por tanto más cuanto que conforme al artículo 18 del título especial de la justicia de paz del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, habiéndose tenido por contestada la demanda en sentido afirmativo, se le admite al que estuvo ausente, prueba respecto de cualquier decepción para que demuestre en caso fortuito de la fuerza mayor que impidieron presentar o contestar la demanda. (Tomo CXVII Pág. 912, Amparo Civil Directo 8708/40). (47)

Realmente, es de considerarse el hecho de que no exista completamente una fórmula capaz de resolver el problema, vemos de la jurisprudencia anterior que el derecho de audiencia tiene que ser desahogado completamente, esa posibilidad de defenderse, debe de ser íntegra y completa, de lo contrario la misma legislación, a través de las normas pena-

(47) GONGORA PIMENTEL, GENARO DAVID Y ACOSTA ROMERO, MIGUEL: "Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos" México, Editorial Porrúa, S.A., 3a. Edición 1987, Pág. 269.

les, va a punibilizar la conducta de aquel que intente hacerse justicia por su propia mano.

La legislación del Distrito Federal cuando menos, previene en su artículo 464 del Código Penal, un delito muy especial que en su fracción segunda se abunda y establece:

Artículo 364.- Se aplicará la pena de un mes a tres años de prisión y multa hasta de mil pesos;

Fracción II.- Al que de alguna manera viole en perjuicio de otro, los derechos y garantías establecidas por la Constitución general de la República en favor de las personas. (48)

Y el mismo Código establece un delito que se llama ejercicio indebido del propio derecho en el artículo 226 del Código Penal para el Distrito Federal, el cual dice:

"Artículo 226.- Al que para hacer efectivo un derecho o pretendido derecho que deba ejercitar emplee violencia, se le aplicará prisión de tres meses a un año o de treinta a noventa días de multa. En estos casos sólo se procederá por querrela de la parte ofendida. (49)

Evidentemente, que es una garantía constitucional de audiencia, va a estar protegido incluso por el mismo derecho penal, nadie puede ejercitar su propio derecho, en perjuicio de otro, hay canales suficientes para hacerlo y realmente esto es lo que llega a pasar con los arrendadores que por sacar de su propiedad a un inquilino moroso, gro-

(48) CODIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL, México Ediciones Andrade, S.A. de C.V., Edición 1988, Pág. 91.

(49) CODIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL, México, Editorial Porrúa, S.A. 51a. Edición 1993, Pág. 58-2.

sero, insultante, desordenado y mal educado, que en vez de tratar de convivir con su arrendador, lejos de eso lo ahuyenta, lo agravia, no le cubre las rentas, e incluso pasa que el arrendador sea de las caracterís-
ticas del arrendatario, el problema está en que las personas no pueden en un momento determinado, llegar a coordinar su contrato de arrendamiento, y si intenta desalojar, sin por mutuo propio y llega a suceder que el arrendador hasta delinque con tal de que el inquilino se salga de su propiedad o del inmueble dado en arrendamiento.

Consideramos, que es el efecto y resultado de una mala legislación, ya que hasta hace poco existían las rentas congeladas con lo que se fomentaba la pereza de los habitantes en este caso de los arrendatarios de las colonias populares en el Distrito Federal, como son: la colonia Martín Carrera, Anáhuac, Morelos y demás, sin embargo no se ha erradicado totalmente el paternalismo gubernamental, pues éste continúa legislando a favor de los inquilinos, y estos pueden seguir viviendo en un momento determinado de una manera fácil.

c).- LOS DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS AL ARRENDADOR POR NO CUMPLIR CON LA DESOCUPACION Y ENTREGA.

Declamos anteriormente, que esta situación ha consistido en un verdadero problema, que continuamente, los arrendadores se quejan de una situación muy especial como es la de tener que litigar durante tres o cinco años para lograr tener su vivienda otra vez en su propie-

dad, esto sí no hay una asociación de inquilinos que impidan el desalojo de los arrendatarios del inmueble dado en arrendamiento.

Luego, evidentemente que el hecho de que el arrendador tenga que tramitar juicio en contra del inquilino, también en la misma demanda podría establecer y demandar los gastos que se ocasionen con dicho litigio.

Pero, por lo regular, cuando han pasado tres o cinco años de pleito el arrendador se conforma con que el arrendatario le devuelva el inmueble dado en arrendamiento, e incluso el arrendador se compromete a que no se le pague renta alguna durante uno o dos años. Realmente pasa otra situación, cuando llega el arrendador a la audiencia conciliatoria, éstos siempre piden un año más para desocupar el inmueble arrendado, y los arrendadores se los otorgan sin que cubran renta alguna, o sea gratuitamente, pero, por situaciones técnicas procesales, en el momento en que se ha de dar cumplimiento al convenio ejecutivo, también vamos a encontrar muchas fallas y problemas mucho muy serios, porque estos tipos de convenios ejecutivos luego los jueces mismos que los sancionan, no los quieren cumplir. Y obligan otra vez al arrendador a llevar todo un procedimiento para lograr una sentencia favorable.

Consideramos que ya es mucho lo que se les está protegiendo a los inquilinos, realmente, si se quiere que exista una verdadera fluctuación en el capital se debe de legislar una norma que evite el hecho de que por no dar la propiedad, el arrendador tenga que sufrir graves daños, esto es en el caso de que el arrendador la quiera ocupar

para alguno de su familia o para sí mismo, le significa problemas porque éste tiene que estar pagando también una renta o estar sufragando cierto dinero, si el arrendador tiene otra persona que le pueda comprar la propiedad, no la va a aceptar con inquilinos, también se encuentra con el problema de notificarle al arrendatario el derecho del tanto, en el caso de que el arrendamiento se destine a casa habitación, también esto le provoca daños y perjuicios, realmente, nuestra legislación tiene que ser más fluida, más dinámica, exactamente la legislación procesal, no solamente en materia de arrendamiento, sino en todas las demás materias, pu diésemos crear una situación ejecutiva como sucede en el procedimiento mercantil, el cual a pesar de estar señalando términos muy breves, para lograr el remate de los bienes embargados también suele tardar un buen tiempo, aproximadamente de seis meses a un año y medio dependiendo de los diversos problemas que puedan suscitarse en el procedimiento.

Por lo que es el momento de darle más dinámica al procedimiento y administración de justicia para el efecto de que ya no se causen otros daños y perjuicios a los dueños y propietarios de los inmuebles, es el momento de crear una norma de tipo penal para el hecho de que se entienda un despojo después de darle tres meses para que busque una nueva localidad al inquilino, situación que evidentemente varía dando por resultado que los capitales inviertan fuertemente en la construcción de nuevas viviendas destinadas al arrendamiento.

d).- PROPOSICIONES DE DISPOSICIONES LEGALES PARA DARLE EFECTIVIDAD INMEDIATA AL TERMINO DEL CONTRATO A LA DESOCUPACION Y ENTREGA DEL INMUEBLE ARRENDADO.

Como hemos venido diciendo, consideramos que es el momento de alentar a la iniciativa privada, de que ya no exista tanto derecho social que solamente ha hecho al mexicano más flojo, pudiendo fijarnos en toda la gente de las colonias populares, a los cuales independientemente de tener la posesión de estas colonias, también tienen un carro del año estacionado a su servicio, además cuentan con alguna otra propiedad por el norte del Distrito Federal, como es en Cuautitlán Izcalli, Tlalnepantla, Naucalpan, Ecatepec; pero no dejan que el dueño pueda tomar nuevamente su propiedad, porque simple y sencillamente así les conviene a este tipo de gente.

Entonces, inicialmente tenemos que elevar una propuesta drástica, una situación que pueda satisfacer los intereses de los inquilinos, y por otro lado, que pueda proteger el derecho de propiedad.

Consideramos que la protección tiene que ser penal porque estamos hablando de la recuperación de la propiedad, y en base a la experiencia, podemos notar que a base de prácticas ilegales, de prácticas dilatorias, todos y cada uno de los inquilinos, se aferran al lugar de sus viviendas y a base de un procedimiento largo y tedioso y además muy costoso, retrasan la desocupación y entrega.

De lo anterior, diremos que es urgente que el mismo derecho

penal eleve una protección tal que permita al propietario tener también una seguridad jurídica ya que el día que entrega en uso, va a poder recuperarlo en una fecha cierta y determinada.

Realmente, el hecho de que el propietario tenga que contratar un abogado para que proceda a un juicio de terminación de contrato o de rescisión, o en el peor de los casos especial de desahucio para el cobro de rentas, esto hace que todavía tenga que erogar el propietario ciertas cantidades que generan para éste un desembolso no previsto, razón por la cual, consideramos que existe actualmente una necesidad de que el derecho penal proteja a esta institución de propiedad.

Para fundamentar un poco lo que decimos, vamos a ocupar las palabras del maestro Osorio y Nieto, que sobre el particular nos dice: "El sistema normativo jurídico busca la adecuada convivencia social y la tutela de bienes que representan intereses primordiales para los sujetos, entre estos bienes existen algunos que son indispensables tanto para la vida individual como para la colectiva, y que son, en particular fundamentales para esta última, bienes cuya protección debe asegurarse en forma enérgica, entre ellos podemos señalar la vida, la integridad corporal, la libertad en sentido amplio el patrimonio, la libertad sexual y muchos otros, que como se ha expresado, son básicos para la supervivencia y desenvolvimiento de la comunidad; ahora bien, el Estado, titular del poder público, utiliza como instrumento para lograr esa protección enérgica, al derecho penal, que es un orden normativo evidentemente protector de los bienes jurídicos fundamentales de los hombres y de la

sociedad". (50)

Si el derecho penal va a servir para que la sociedad esté protegida, para que el patrimonio de las personas encuentre su seguridad consideramos que es posible que el derecho penal pueda proteger la desocupación y entrega del inmueble arrendado.

El hecho de que se equipare una conducta lecnica como es en las prácticas en el juicio, como es el hecho de meter a otras personas a la vivienda, subarrendar solamente con el fin de que se retrase el procedimiento, consideramos que es muy indispensable crear en la conciencia del inquilino de que lo que habita no es de su propiedad.

De tal forma, la propuesta tiene que ser penal, ya está visto que durante la secuela de algunos procedimientos éstos tienen una duración bastante prolongada, generan gastos, daños y perjuicios, esto no le importa al inquilino, independientemente de que tenga que gastar en su abogado, no le interesa porque la renta es sumamente baja.

Así, consideramos que debe de establecerse una conducta delictiva para el inquilino, y la propuesta es en este sentido, que una vez que el arrendador ha hecho la manifestación de dar por terminado el contrato de arrendamiento, cuando éste se pueda dar por terminado, a través de una jurisdicción voluntaria, o una interpelación notarial, el inquilino tendrá tres meses para desocupar, mismos que serán con gracia, esto sin pago de renta para que el inquilino pueda adquirir recur-

(50) OSORIO Y NIETO, CESAR AUGUSTO: "Síntesis de Derecho Penal"; México, Editorial Trillas, 1a. Edición, 1984, Pág. 22.

... para localizar una nueva vivienda y pagar su mudanza; pero que se va a equipar al delito de despojo, en el momento en que pasados estos tres meses el inquilino permanezca en la vivienda durante otros tres meses más. Hay que fijarnos bien que estamos hablando de seis meses en el que la ley va a actuar por sí sola, no nada más la ley tiene que actuar a favor del inquilino, tiene también que actuar a favor del arrendador.

Y después de estos seis meses casi regalados por parte del arrendador en los cuales ya no va a recibir la renta, evidentemente que el despojo o la tentativa de despojo, o el despojo virtual, o el despojo equiparado es susceptible de establecerse como delito.

Seis meses en un litigio, simple y sencillamente es la audiencia conciliatoria. Si en algún momento el defensor del inquilino es audaz, podrá manejar muchas cosas en el procedimiento, e impedirá que se celebre la audiencia principal.

Seis meses por actuación de la ley, consideramos pueden ser viables, pueden ser accesibles para el arrendador medio año de arrendamiento pero, el arrendador no pagará a su abogado ya que el Agente del Ministerio Público lo tiene que representar y claro está que si da los seis meses y el inquilino no desocupa, entonces todos esos beneficios de gracia que él le concedió ya no tendrán efectividad y tendrá la obligación de pagar esos seis meses de renta que la misma ley le regalara, más las que se sigan venciendo hasta la total consumación de la entrega desocupación.

Evidentemente que se giraría una orden de aprehensión; aun que también el procedimiento penal es dilatado, lo que pasa básicamente es que nuestra justicia no es pronta y expedita y ese es un problema muy grave para los negocios en México.

Ya los mismos japoneses cuando vinieron a hacer negocios en México, dijeron que la corrupción y la lentitud en el negocio iban a ser dos problemas fundamentales serios que resolver.

Así, vamos empezando por proponer más dinámica en el procedimiento de la desocupación entrega, para el efecto de que la gente ya no se acostumbre a vivir en esa miseria, en esa vivienda tan promiscua en la que las reparaciones jamás se van a hacer, en virtud de la desproporción del pago de la renta.

**e).- TERMINOS Y PLAZOS DEBIDAMENTE DETERMINADOS
PARA LA ENTREGA DEL INMUEBLE ARRENDADO AL
VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

Seis meses pasan rápido y son menos que cualquier litigio de arrendamiento ¿por qué? porque en cualquier litigio de arrendamiento, en el momento que estamos hablando de seis meses, podemos pensar que en nuestro tiempo por muy rápido que se haya ido el juicio, tenemos la primera audiencia o tal vez los alegatos, o bien es posible que si bien no fue el expediente se pasó a sentencia; que va a pasar cuando se dicte la sentencia, que el inquilino va a tener que apelar. Ahora bien, lo

anterior lo presuponemos, siempre y cuando el abogado del inquilino no sea hábil, esto es, que deje que el procedimiento sea fluido, que entre-gue las cédulas de notificación, que el expediente esté listo el día que se requiera, que se haga el emplazamiento respectivo, que en su contestación de la demanda no ponga alguna excepción dilatoria, etc. etc.

No estamos pensando en que tres meses son de gracia, ¿pa-
ra qué? para que el inquilino pueda encontrar una nueva localidad sin el
cobro de la renta.

Luego pasado este término si en algún momento el inquilino
ya no da vista de desocupar y entregar, todavía por ser de ámbito pe-
nal, la pena se empezará a configurar el delito de despojo virtual o una
equiparación del despojo, pero para que se dé perfectamente bien, preferi
mos que pasen por lo menos otros tres meses, lo que nos dará por resul
tado, que se le ofrecerán seis meses al inquilino, sin la necesidad de que
éste pague renta para efecto de que pueda lograr salirse de la vivienda.
El arrendador si quiere lograr su vivienda más rápida, considero que ten
dría que gastar más dinero ya que tendría que contratar un abogado y
éste realmente no creo que en seis meses lograra lo que en un momento
determinado la Ley pudiese lograr. Luego después de estos seis meses,
en el caso de que persistiera en la ocupación el inquilino, pues enton-
ces tendría la obligación de pagar completamente la renta de los seis me
ses y también la acción para el arrendador para promover un juicio es-
pecial de desahucio y lograr la recuperación de sus rentas, en caso de
que persistiera la ocupación del inquilino. Esto es, que yo arrendador
voy a estar consciente de que voy a tener que indemnizar a mi inquilino

para que deje mi propiedad. Esto es, un derecho social otorgado por el mismo arrendador para facilitar las cosas y recuperar la propiedad, la posesión.

Realmente la ley no tiene por que proteger tanto al inquilino, en lo que es Estados Unidos, es sin duda una fluctuación muy rápida el hecho de que no desocupar la localidad rentada el día que se le requiere claro está, una vez terminado su contrato es una situación de despojo independientemente de que el juicio se lleva a cabo en una sola audiencia.

Pudiésemos también proponer un sistema estilo Estados Unidos, en el que el juez en una audiencia realmente pública esté deliberando casi todo el día, que sea oral el procedimiento, y que la demanda se interponga y se fije un día no muy lejano, quince días tal vez, para efectuar un juicio oral y público, en donde conteste la demanda, desahoguen las pruebas, aleguen lo que a su derecho corresponda y se dicte sentencia ese mismo día.

No solamente para el procedimiento de arrendamiento, sino para todo procedimiento, consideramos se debería de adoptar un sistema de administración de justicia tipo Estados Unidos, en el que a través de la oralidad y frente al juez, se desahoguen las diligencias.

Realmente, esto nos daría una accesibilidad directa, y el juez podría darse cuenta de las personas que litigan, situación que en nuestra Legislación Mexicana, el juez solamente se da cuenta de papeles, y solamente firma papeles y más papeles, realmente en un juicio de

Terminación de Contrato, no hay muchas pruebas que desahogar el contrato terminó su vigencia y es ese el modo de terminarse, debiendo desocupar la localidad arrendada, eso es todo, que prueba más hay que ofrecer, la testimonial va a ser la confesional del demandado que más pruebas se tiene que desahogar, emplazarlo, defectos en el emplazamiento, defectos en la conciliación, defectos en el convenio judicial, situaciones que van retrazando una y otra vez el procedimiento y el juez se está empapelando, empapelando y empapelando más en sus juicios, siendo que los puede desahogar rápidamente en una sola audiencia, pero esto no se hace realmente en México, situación que consideramos debe ya de implementarse no sólo para el arrendamiento sino para todo tipo de juicios.

**f).- NUEVAS REFORMAS AL CODIGO CIVIL PARA EL
DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA
TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL; CODIGO
DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO
FEDERAL Y LA LEY DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.**

Dentro de los cambios Socio-Políticos que se están generando dentro de nuestro País, y principalmente con la firma del Tratado de Libre Comercio, con los Estados Unidos de Norteamérica y Canadá, se han dado diversas reformas dentro de nuestra Legislación en este caso las reformas en materia de arrendamiento, que por conducto del H. Congreso de la Unión, y por medio del Diario Oficial de la Federación, con publicación del día 21 de julio de 1993, se emite el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil pa-

ra el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia Federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor.

Ahora bien, las reformas que con anterioridad se señalan me permito transcribirlas y a la letra dicen:

"SE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL; CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

ARTICULO PRIMERO.- Se reforman los artículos 2398, segundo párrafo; 2406, 2412, fracción I; 2447; 2448; 2448-B; 2448-C; 2448-J; 2448-K; 2478; 2487; 2489, Fracción I; y 2490; se adicionan el artículo 2489 con las fracciones IV y V; y se derogan los artículos 2407; 2448-D, segundo párrafo, 2448-I; 2448-L; 2449; 2450; 2451; 2452; 2453; 2485; 2486; 2488; 2491; 2494; y último párrafo del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

ARTICULO SEGUNDO.- Se reforman los artículos 42; 114, fracción VI; 271, cuarto párrafo; 731; 957 a 966; y la denominación del Título Décimo Sexto-Bis; se adicionan los artículos 285 con un último párrafo; y 517 con un último párrafo; y se derogan los artículos 489 a 499 y 525, último párrafo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

ARTICULO TERCERO.- Se reforma el artículo 73 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente decreto entrará en vigor a los 90 días de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto, no serán aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del mismo.

TERCERO. - Los juicios y procedimientos judiciales o administrativos actualmente en trámite, se seguirán rigiendo por las disposiciones vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto. (51)

Por desgracia, las reformas antes señaladas no entran en vigor a los noventa días de su publicación respecto a la casa habitación, por la presión de grupos o asociaciones de inquilinos que logran que el H. Congreso de la Unión, en período extraordinario de sesiones, en el mes de septiembre de 1993, emite un nuevo decreto en relación a las anteriores reformas, el que a la letra se señala:

"Ante el carácter tutelar para el inquilino que, por diversas razones, se desarrolló en los textos legales que regulan la materia del arrendamiento de inmuebles, algunas organizaciones sociales consideraron que las nuevas normas pudiesen dar motivo a la comisión de abusos en contra de los derechos de los inquilinos que actualmente tienen suscritos contratos de arrendamiento.

Como lo expresó la iniciativa presidencial, los propósitos de esa reforma se resumen en la necesidad de fomentar la construcción de vivienda de arrendamiento, que ha disminuido sensiblemente en deterioro de quien la requiere; elevar la calidad de la misma, que también ha retrocedido en forma considerable, y crear condiciones favorables para su oferta a precios asequibles.

Es por ello que la presente reforma legislativa tiene como propósito diferir la entrada en vigor de las disposiciones aprobadas para quienes son arrendatarios de vivienda, a partir de la prevención origi-

nal del artículo segundo transitorio para que lo establecido en sus disposiciones no se aplicará a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de las nuevas disposiciones.

Asimismo, en el artículo tercero transitorio, se señaló que los juicios y procedimientos judiciales o administrativos en trámite, se seguirán rigiendo por las disposiciones vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del decreto mencionado.

A la luz de la confusión que las disposiciones promulgadas han causado en algunos grupos sociales, se precisa un nuevo plazo genérico de cinco años para su entrada en vigor, en el caso de viviendas que se encuentren arrendadas al 19 de octubre del presente año.

Así las disposiciones del decreto en materia inquilinaria publicado en el Diario Oficial de la Federación de 21 de julio de 1993, entrarían en vigor hasta el 19 de octubre de 1998, salvo las siguientes excepciones:

a).- Los inmuebles que no se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993.

b).- Los inmuebles que se encuentren arrendados en esa fecha pero que su uso sea distinto del habitacional, y

c).- Los inmuebles de nueva construcción, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

Como puede apreciarse, se dejan a salvo los derechos adquiri-

dos conforme a la legislación vigente por los arrendatarios de vivienda.

Por otra parte, en el caso de juicios y procedimientos judiciales y administrativos en trámite, o que se inicien antes del 19 de octubre de 1998, derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para vivienda y sus prórrogas, que no se encuentren en alguna de las tres excepciones señaladas para la entrada en vigor del decreto de reformas en materia inquilinaria el 19 de octubre del presente año, se regirán hasta su terminación por los preceptos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigente hasta esa fecha.

DECRETO

Por el que se modifican los artículos transitorios del diverso por el que reforman el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.

ARTICULO UNICO.- Se reforman los artículos transitorios del diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y la Ley de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, para quedar como sigue:

PRIMERO.- las disposiciones contendidas en el presente decreto entrarán en vigor el 19 de octubre de 1998, salvo lo dispuesto por los

transitorios siguientes.

SEGUNDO.- Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que:

I.- No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993;

II.- Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o

III.- Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

En este orden de las reformas que se señalan con anterioridad, se da uno cuenta como, el presidencialismo ha infringido con mayor arrogancia, en este sexenio, severos daños al de por sí deteriorado poder legislativo mexicano, ya que modifica a su antojo las reformas que emanan del H. Congreso de la Unión.

CONCLUSIONES

1.- El Derecho Civil en general, va a proporcionar a la ciudadanía en general una amplia gama de derechos, que tratan de ser igualitarios para todos, y guardar un justo equilibrio ante la sociedad, protegiendo a las personas, sus bienes y sus derechos. De aquí que la legislación civil, al igual que todo el derecho, va a ofrecer a los individuos una seguridad jurídica que consiste básicamente en la protección de los derechos de las personas, y que si en algún momento estos derechos se ven ofendidos, transgredidos o infraccionados las normas establecen un sistema de jurisdicción coercitiva, para que el hecho de que una persona que ha sido infraccionada o le han incumplido alguna norma, éste pueda solicitar la intervención del órgano jurisdiccional y el infractor sea sometido a un procedimiento en el que se le oiga y se le venza, para coaccionar su voluntad hacia el derecho.

2.- Lamentablemente en nuestro país, el derecho de propiedad no tiene esa alta seguridad jurídica como en los países industrializados especialmente los Estados Unidos de Norteamérica. Realmente por esta situación, la propiedad de nuestro país se ve amenazada tanto por el arrendamiento, como la expropiación, la nacionalización, los despojos, etc., y si a esto le aunamos una deficiente administración de justicia, la cual ni siquiera es pronta ni expedita, sino todo lo contrario mucho muy tardada, observaremos que la inversión de capitales en nuestro país, antes de hacerlo debe de tomar en cuenta muy especialmente que la propiedad

está un tanto más cuanto limitada, y esto evidentemente que será un punto desfavorable para nuestro país, al momento de atraer la inversión extranjera a nuestra Nación.

3.- Desde lo que fuera la declaración de los derechos del hombre y del ciudadano hasta con la que se finaliza la Revolución Francesa de 1789, se establecía al derecho de propiedad como un derecho sagrado totalmente como un espacio del territorio, que tendría que ser respetado a toda costa por los ciudadanos de aquel momento, evidentemente que esta idea de un derecho sagrado de propiedad consideramos debería tenerla, pero debido a lo que fue la filosofía socialista y comunista impuesta por nuestros gobiernos a partir de 1972, ha desvinculado totalmente la iniciativa privada, la ha inhibido, la ha restringido, ha hecho una competencia desleal totalmente en el momento en que el gobierno del Estado, va a convertirse en un Estado empresario con los dineros del pueblo, estableciendo diversas empresas estatales y paraestatales, las cuales evidentemente está visto que no han funcionado y que solamente son centros de corrupción para el compadrazgo y amigos. De ahí, que se ha requerido que venza ese derecho sagrado de propiedad, y tenga que imprimir un poco más de derechos sociales a la legislación para sustituir las deficiencias en las que ha incurrido la administración la que no ha permitido que el capital tenga su propia dinámica y no ha fomentado la iniciativa privada sino al contrario ha fomentado una estructura socialista que realmente no ha funcionado.

4.- Entre lo que es el derecho de posesión, el usufructo, el uso y la habitación, existen semejanzas muy especiales, y diferencias tan

bién, todas ellas significan tener una posesión de un bien ajeno totalmente, y en cada una de estas figuras, la propiedad no se transfiere lo único que se transfiere es el uso, el disfrute, el usufructo, para la habitación o para la explotación de algún lugar.

Es indispensable, que estos derechos, deban estar protegidos por la legislación, pero la legislación también presupone una idea como lo es el bien común, el hecho de garantizarle a todos y cada uno de los ciudadanos una seguridad jurídica; por lo que también el propietario que otorga la posesión, el usufructo, uso o la habitación tiene que estar debidamente protegido razón por la cual, consideramos esta protección, debe dársele al propietario que arrienda su inmueble y que se va a concretizar en el momento en que termine el contrato o éste se rescinde, o de alguna manera se acaba, para que logre reivindicar rápidamente la propiedad, y exista una fluidez en el derecho.

5.- Toda la estructura de derecho, va a intentar guardar una cierta dinámica que debe respetar las personas, esto es, que la legislación a través de las normas, protege no solamente el derecho, sino también intenta proteger la dinámica de la acción entre los individuos que conforman la sociedad, de ahí, que observamos que un derecho sino se ocupa puede prescribir y ya no tener ese tipo de derecho. Así la misma legislación establece mecanismos para lograr su dinámica.

Misma fluidez dinámica que nuestro procedimiento civil ha perdido totalmente, realmente es muy criticable la situación en el sentido de lo tardado que es la justicia de México, de hecho de que se tenga

que elaborar una demanda y ésta tenga que entrar, ser acordada, luego canalizarla hacia una Oficina Central de Notificadores y Ejecutores, (en el Distrito Federal), de ahí hasta el demandado, hace que los litigios sean engorronosos y embromosos, y que realmente no se administre la justicia con verdadera humanidad.

Es indispensable tomar en cuenta que durante el trayecto de todo ese papeleo, puedan existir muchas situaciones llamadas "chinacas", y retrasan estas circunstancias totalmente el juicio, dos, tres, cuatro, cinco, seis, meses y aún no podemos celebrar una audiencia, un año, dos años, tres años y aún no podemos ejecutar una sentencia. Es el momento de estudiar y criticar de nuevo el sistema de administración de justicia, no nada más en lo que se refiere en materia de arrendamiento, sino en todas las demás materias.

6.- Derivado de lo anterior, resulta que en un sistema de administración de justicia oral en donde el juez esté presente personalmente y no a través de su secretario de acuerdos, en donde el Juez pueda resolver en una sola audiencia, procedimientos no engorronosos, sino que se deje al criterio del juzgador, determinar cuanto tiempo ha de prolongarse el litigio, es necesario que todas esas excepciones que dilatan solamente el procedimiento, sean desahogadas en una sola audiencia.

Por lo que proponemos que nuestro sistema de impartición de justicia cambie, que sea un Juez quien lleve la audiencia en forma oral, y que desde la etapa de la audiencia conciliatoria, reciba pruebas, las desahogue y pueda dictar su sentencia en ese momento. Esto daría a la

justicia mexicana, la posibilidad de lograr sus objetivos de seguridad jurídica y también el objetivo Constitucional que significa una garantía del individuo el que pueda tener una justicia pronta y expedita.

7.- Es evidente que en cuestión de la desocupación entrega de una localidad arrendada, las cosas son diferentes, se prolongan definitivamente por mucho tiempo, se establece el inquilino como si fuese el propietario quien lo quiere despojar, naturalmente esto no debe ser así, y además hay que crearle una conciencia al inquilino, de que por el dinero que está pagando solamente va a tener el uso y disfrute de la localidad pero jamás va a tener la propiedad del mismo. Esto lo decimos porque en las colonias como la Guerrero, Morelos, y varias colonias del Centro en el Distrito Federal, se han organizado asociaciones de inquilinos, que en forma clandestina y por demás delictuosa, se oponen y se resisten a la ejecución de sentencias civiles en especial de arrendamiento, y esto no solamente significa una violación a la seguridad jurídica sino también para la sociedad y una amenaza grave para la administración de justicia la cual no va a encontrar su eficacia.

8.- Desde lo que es el contrato de arrendamiento, se puede afinar lo que son los derechos del uno y del otro, para hacer los totalmente equiparables, igualitarios, que igual uno que otro tengan más derechos que los de la misma ley le pueda conferir en un momento determinado, de tal forma que esas cláusulas leoninas, como las penas económicas, y las desproporciones que existen entre el pago de rentas congeladas y las mejoras en la localidad arrendada, tengan una coordinación, un arreglo a través del cual, se puede establecer suficientemente la seguri-

dad jurídica.

9.- Consideramos que el problema más grave que presenta el contrato de arrendamiento, es la versatilidad de la desocupación, entrega, muchas de las veces el inquilino prefiere estar pagando los servicios de un abogado, que solamente va a dilatar el procedimiento pero lo va a dilatar por tres, cuatro o cinco años, cuando dicho profesional es hábil. En tal forma que es menester que el derecho penal, atienda esta problemática, y pueda darle al arrendador, la seguridad de recuperar en un tiempo determinado la localidad arrendada cuando el contrato ya esté terminado.

10.- Proponemos que el derecho penal establezca un delito de equiparación en despojo en los siguientes términos: Una vez terminado contextualmente un contrato de arrendamiento, el arrendatario dispondrá de tres meses de gracia sin pago de rentas para desocupar la localidad arrendada; se equiparará por el delito de despojo a aquella persona o personas que pasados los tres meses anteriores, no abandonen la localidad arrendada, dentro de los tres meses posteriores al término citado en el párrafo anterior; siendo que si al sexto mes aún no han desocupado la localidad, se integrará el cuerpo del delito, y subsistirá la obligación del pago de renta por los seis meses ocupados. Este delito se castigará con pena ...

11.- Tal vez sea muy drástica la propuesta, pero es necesaria, en el sentido de que aquella persona que invierte en un edificio para rentas, también tiene frente a terceros sus obligaciones; al igual que su arrendatario, ambos se obligan, y tienen derechos y obligaciones re-

cíprocas, y pactando en un momento determinado la desocupación entrega de la localidad arrendada, esto simple y sencillamente tiene que ser así, tiene que ser como el contrato lo dice, se entregará la localidad en el momento que se determinó en la cláusula correspondiente, pero no pasa eso, el inquilino trata de quedarse por más tiempo utilizando los servicios de un abogado que va a retrazar el juicio, iniciando con demandar una prórroga de dos años más si es contrato de habitación, y luego tener un litigio de aproximadamente de dos a cinco años, lo que se traduce en exceso la entrega de la localidad arrendada, sin voluntad del arrendador, el arrendatario podrá seguir gozando y usando la localidad arrendada.

Consideramos que es tiempo de que se equilibre la balanza, y el derecho social pueda ya también proteger al arrendador, en virtud de que ya hay un exceso de derecho hacia el inquilino, que desplazan completamente el contrato de arrendamiento bilateral, y perjudican a la seguridad jurídica y a la iniciativa privada.

12.- Lamentablemente las nuevas reformas del que se publicaron en el Diario Oficial de la Federación de 21 de julio de 1993, no podrán solucionar el que el arrendador al terminar el contrato de arrendamiento o el vencimiento del mismo, pueda disponer libremente del inmueble de su propiedad, ya que de todas formas tendrá que erogar gastos en el juicio que tramite para desalojar al inquilino, además, tendrá que enfrentarse a la oposición de las asociaciones o grupos de inquilinos que se localizan en el Distrito Federal y área metropolitana, quienes apoyan al arrendatario para que no sea lanzado.

Resulta evidente que por desgracia hay que crear en las personas que rentan algún inmueble, dada la naturaleza del arrendamiento, que al vencimiento de su contrato deberán desocupar la localidad que tienen en arrendamiento de una forma voluntaria y de no hacerlo así se procederá a realizar lo que se propone en la exposición de la presente tesis, en relación a que la legislación penal deberá tomar esta situación como un despojo al arrendador.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- Agullar Carbajal Leopoldo. "Curso de Derecho Civil Mexicano" Editorial Porrúa, S.A., Tercera Edición, México, 1975.
- 2.- Arellano García Carlos. "Práctica Forense Civil y Familiar" Editorial Porrúa, S.A., Novena Edición, México, 1990.
- 3.- Atwood Roberto. "Diccionario Jurídico", México, Editorial Librería Basan, Primera Edición, 1982.
- 4.- Borja Soriano Manuel. "Teoría General de las Obligaciones" Editorial Porrúa, S.A., Décima Primera Edición, México 1989.
- 5.- Campillo Sainz José. "Los Derechos Sociales", México, Revista de la Facultad de Derecho, Tomo 1, Número 1 y 2, Enero-Junio 1951.
- 6.- Carranca y Trujillo Raúl y Carranca Rivas Raúl. "Código Penal y Código Penal Anotado", México, Editorial Porrúa, S.A., Novena Edición 1981.
- 7.- Caso Angel. "Principios de Derecho", México, Editorial Cultura, 1985.
- 8.- Código Civil para el Distrito Federal, México, Edición Delmar, 1991.
- 9.- Código Civil para el Estado de México, Editorial Porrúa, S.A., Séptima Edición, 1989.
- 10.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, México, Editorial Risma, 1992.

- 11.- *Escriche Joaquín. "Diccionario Razonado o de Legislación y Jurisprudencia", México, Cárdenas Editor, Distribuidor, Segunda Edición, 1986.*
- 12.- *Flores Barrueta Benjamín. "Lecciones del Primer Curso de Derecho Civil", UNAM, 1964, México.*
- 13.- *Fix Zamudio Héctor. "Comentarios al Artículo 14 Constitucional dentro de:", Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, México, UNAM., 1985.*
- 14.- *Galindo Garfias Ignacio. "Derecho Civil", Editorial Porrúa, S.A., Octava Edición, México, 1987.*
- 15.- *García Maynez Eduardo. "Introducción al Estudio del Derecho", Editorial Porrúa, S.A., México, 1982.*
- 16.- *García Trinidad. "Apuntes de Introducción al Estudio del Derecho", México, Editorial Porrúa, S.A., Décima Tercera Edición, 1975.*
- 17.- *Gómez Coronel Javier. "Manual del Inquilino", México, Joaquín Porrúa, S.A., Editores, Primera Edición, 1985.*
- 18.- *Góngora Pimentel Genaro David y Acosta Romero Miguel. "Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos", México, Editorial Porrúa, S.A., Tercera Edición, 1987.*
- 19.- *Ibarrola Antonio De. "Curso de Derecho Civil", Editorial Porrúa, S.A., México, 1981.*
- 20.- *Jurisprudencia A 1990, Ediciones Mayo, México, 1991.*
- 21.- *Lozano Noriega Francisco. Dr. "Cuarto Curso de Derecho Civil", Tomo Contratos, Segunda Edición, México, 1970.*

- 22.- Madrazo Jorge. "Comentarios al Artículo 27 Constitucional dentro de:" *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Comentada*, México, UNAM, 1985.
- 23.- Mendieta y Nuñez Lucio. "El Derecho Social", México, Editorial Porrúa, S.A., 1967.
- 24.- Nodarte José. "Elementos de Sociología", México, Editorial Selector, Trigésima Primera Edición, 1989.
- 25.- Obregón Heredia Jorge. "Código Civil Concordado", Editorial Porrúa S.A., Primera Edición, México, 1988.
- 26.- Obregón Heredia Jorge. "Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal", Editorial Porrúa, S.A., México, 1987.
- 27.- Osornio y Nieto César Augusto. "Síntesis del Derecho Penal", México, Editorial Trillas, primera Edición, 1984.
- 28.- Pina Vera Rafael De. "Derecho Civil Mexicano", Editorial Porrúa, S.A., México, 1980.
- 29.- Petit Eugenio. "Tratado Elemental de Derecho Romano", Editora Nacional, México, 1975.
- 30.- Rojina Villegas Rafael. "Compendio de Derecho Civil", Editorial Porrúa, S.A., México, 1970.
- 31.- Ruy de los Santos Hugo. "Manual del Inquilino", Editorial Pac, 1985.
- 32.- Ventura Silva Sabino. "Derecho Romano", México, Editorial Porrúa, S.A., Octava Edición, 1985.