

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES "ACATLAN"

417
29

DIVISION : Ciencias Jurídicas.

" LA REFORMA DEL AÑO 1993 AL CODIGO CIVIL PARA
EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DEL DERECHO AL
TANTO EN EL ARRENDAMIENTO; AVANCE ECONOMICO O
DESTRUCCION SOCIAL ".

FALLA DE ORIGEN

T E S I S

Que para obtener el título de :

Licenciado en " DERECHO " .

P R E S E N T A :

MARTIN ZAMORA ARROYO.

ASESOR: Profr. Lic. JESUS FLORES TAVARES.

México 1995.



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.

A) I N D I C E

	Página
B) D E D I C A T O R I A	..... 4
C) P R O L O G O	..... 12
D) I N T R O D U C C I O N	..... 15
D.I) Capítulo I: EL ARTICULO 2448 J, DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN 1992.	..... 19
I.1 Antecedentes	..... 20
I.2 Estructura	..... 25
I.3 Implicaciones	..... 31
I.3.a Relevancia jurídica	..... 32
I.3.b Importancia económica	..... 42
I.3.c Justificación social	..... 58
D.II) Capítulo II: EL ARTICULO 2448 J, DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN 1993: ¿ REFORMA, EVOLUCION O RETRO CESO ?.	..... 73
II.1 La reforma del Derecho como fundamento de la evolución o el retroceso.	..... 74
II.2 La reforma del año 1993 al Código Civil en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.	..... 87
II.3 Comparando los contenidos del artículo 2448 J del Código Civil para el Distrito Federal; 1992-1993....	95
D.III) Capítulo III: LA REFORMA EN BUSCA DEL BENEFICIO ECONOMICO Y SU AVANCE, O EN PRO DE LA DESTRUCCION SOCIAL.	.... 115
III.1 Conceptualizando el beneficio, el avance y la destrucción.	..... 116
III.2 Una pequeña investigación de campo.	..... 120
III.3 El compromiso jurídico.	..... 153

RECIBIDO EN LA SECRETARIA DE JUSTICIA Y FERIA LIBRE
EL DIA 15 DE ABRIL DE 1993

	Página
E) NOTAS DE PIE DE PAGINA	..... 163
F) A N E X O S	..... 180
G) CONCLUSIONES	..... 211
H) B I B L I O G R A F I A	..... 214

B) D E D I C A T O R I A

A D I O S :

Al criador del universo, cualquiera que -- que sea su nombre o identificación: Por permítirme vivir, por cuidarme y protegerme; por darme el aliento y el alimento que me permite estar sano; por permitirme progresar, por darme la gracia de estar aquí y ahora construyendo.

Gracias a ti: Máximo arquitecto. Así como a todos aquellos seres que en un momento dado han acudido en mi auxilio, el de mi familia y el de la sociedad universal en los momentos más difíciles de nuestra existencia.

Gracias por darme más de lo que merezco.

A mi esposa:

BEATRIZ GARCIA ANAYA:

Dicen que detrás de un hombre siempre hay una gran mujer. Yo no soy grande, pero tú: Sí haz sido una gran mujer para mí; desde que nos conocimos haz sufrido y disfrutado conmigo los obstáculos y las alegrías que esta vida nos ha permitido deleitar.

Con tu compañía y apoyo he encontrado el consuelo y el sentimiento para seguir luchando hacia el progreso haciendo caso omiso de las malas experiencias; por ello, y por tantas otras razones que tengo para agradecerte el estar con nosotros es que te dedico BEATRIZ esta tesis de la licenciatura que más amo, como tributo de mi cariño, de mi respeto y de mi admiración -- por ser como eres.

A mi hijo:

ANIBAL ZAMORA GARCIA:

No cabe duda de que el regalo más maravilloso que Dios le puede dar a un hombre es un hijo, sin importar sus características o imperfecciones porque es una joya que a los padres nos corresponde perfeccionar, para que el día de mañana brille en todo su esplendor ganando su propia individualidad como digno representante de la sociedad universal.

Hijo ANIBAL: Yo sé que no soy perfecto, nadie lo es en la vida; por eso mismo he luchado por perfeccionarme, esforzándome día tras día por estudiar, trabajar y escuchar los consejos de la persona con más experiencia. He procurado enseñarte con el ejemplo como a mí me han ilustrado otras personas; no creo que la riqueza que se gana con lágrimas y sangre de otros genere felicidad; siento que la única forma de llegar a ser íntegro es construyendo positivamente, teniendo fe, esperanza, caridad y perseverancia; por ello hijo mío, te dedico esta tesis a sabiendas que entenderás mis palabras porque estoy orgulloso de ti, porque siempre tendrás mi confianza y apoyo, porque sé que tu destino es ser feliz y digno representante de ti.

A mis padres:

ALICIA ARROYO ESPINOZA

y GONZALO ZAMORA ROMERO(+): A la primera, por enseñarme el valor del sacrificio, la humildad y el amor. Al segundo, por ilustrarme sobre el valor del trabajo, el esfuerzo y la organización.

A ambos, por enseñarme a ganar la vida, a saborear y aquilatar cada gota de sudor, lágrimas y sangre que he vertido en mi niñez, juventud y madurez; ya que sin dicha enseñanza mi vida profesional, social y marital serían un fracaso.

A los dos por ilustrarme con sus actitudes y aptitudes a respetarme a mí y a los demás.

A mis hermanos carnales:

FLORENCIO

YOLANDA

GONZALO

FERNANDO

ISABEL

INES

ALICIA

MARCELA

GUADALUPE

JUAN

EVELIA

ENRIQUE

MARIA DEL CARMEN

VERONICA

Porque cada uno de sus actos hacia mí, han reforzado mi espíritu de lucha, encontrando con ello, el verdadero sentido de este mundo: VIVIR CONSTRUYENDO Y MORIR AMANDO.

Y muy especialmente a:

O M A R:

Porque con esta tesis, compruebo que es suficiente una persona perseverante y constructiva, enchida de fe y esperanza para cambiar su mundo

A mis abuelos:

JOSE ARROYO (+)

ALICIA ESPINOZA

FLORENCIO ZAMORA (+)

INES ROMERO:

Como tributo a las personas que han hecho historia y que no han quedado registrados en -- los libros.

Por haber dejado la semilla de la cual soy fruto y por haberme rociado con el aliento de - su experiencia y cariño.

A mis profesores de

la escuela primaria:

"VASCO DE QUIROGA"

"REPUBLICA DE HUNGRIA"

Por enseñarme las primeras letras.

Pero muy especialmente

al profesor:

ELIOS MACIEL BRAVO:

De quien no olvido imitar su aplomo, su de-
cisión, su perseverancia además de su dedica-
ción al estudio y perfeccionamiento de él y de
todo aquél que se le acercara a pedir consejo y
apoyo. A quien a pesar de más de 19 años de no
ver, recuerdo con cariño y respeto.

A mis profesores de

la escuela secundaria:

146 " MAX PLANCK ":

Por reforzar las bases del gusto por el es-
tudio. Por construirme en el arte de "NO LO SA-
BRE SINO HASTA QUE LO HAYA INTENTADO".

A mis profesores del
bachillerato:
COLEGIO DE CIENCIAS Y
HUMANIDADES

" Azcapotzalco ":

Porque me enseñaron la metodología de la -
investigación. Porque me aleccionaron en el arte de " PESCAR, EN LUGAR DE REGALARME EL PEZ ".

A mis profesores
universitarios de la
Licenciatura en
Derecho de la:
ESCUELA NACIONAL DE
ESTUDIOS PROFESIONALES
" A c a t l á n " :

ALMA ELSA MENDOZA VILLAREAL
AQUILES DE LUCIO GOMEZ
CARLOS LIRA ORTEGA
JOEL FLORES GALVAN
HUGO CARDOZO VARGAS
JOSE CARMEN VIVEROS RIVA
JOSE ESSAUD PADILLA MENDOZA
SALVADOR JIMENEZ MENDEZ AGUADO
MARIA EBEL GIFFARD SANCHEZ
FRANCISCO CHAVEZ ZAMORA
GABRIEL MORALES ESCALANTE
MIGUEL GONZALEZ MARTINEZ
JAVIER GRANDINI GONZALEZ
JESUS FLORES TAVARES
AARON HERNANDEZ LOPEZ
JOSE JESUS VAZQUEZ SOLIS
EDUARDO SADOT MORALES FIGUEROA

JOSE ANTONIO VALERA PATIÑO
JORGE CALDERA ARROYO
ENRIQUE RAMIREZ HERNANDEZ
NAYO PEREZ HERNANDEZ
JUAN VICTOR GUIDOBRO LOPEZ
ROBERTO HERNANDEZ MARTINEZ
JOSE ANTONIO VELAZQUEZ MANZANITA
MANUEL AUREOLES LADRON DE GUEVARA
RAFAEL CHAINE LOPEZ

CRISTOBAL LUNA ROBLES: De quienes comprendí finalmente: El valor de ser profesionalista, el apostolado de la educación y su relación con el desarrollo individual y social.

Con especial amor y agradecimiento a los grandes maestros del: "SISTEMA DE UNIVERSIDAD ABIERTA":

Ya que nunca sabré cómo pagarles todas sus enseñanzas, dedicación, tiempo y amistad.

A mi asesor de tesis :

Profr. Lic. JESUS FLORES TAVARES.

Por tener la dicha de conocerlo desde el inicio de mi carrera en la Licenciatura en Derecho; por conservar su amistad, después de egresar de dicha carrera; por demostrarme en cada momento el valor de la humildad; por ser un digno representante del magisterio universitario; por brindarme su valioso tiempo en el asesoramiento de la presente tesis y por regalarme lo más valioso del ser humano: Su conocimiento y experiencia.

A todos mis demás amigos, maestros y superiores:

Los cuales suman una lista tan interminable como estrellas existen en el cielo y que por espacio y economía me es difícil inscribir aquí, pero guardan una gran importancia para mí y a quienes saben perfectamente que dedico cada palabra de esta tesis por sus consejos - que me han permitido perfeccionarme, por su ayuda en el momento oportuno y por su amistad.

A mis sinodales:

Lic. DULCE MARIA DEL ROCIO AZCONA FERNANDEZ.
Lic. MARIA DE LA PAZ VAZQUEZ RODRIGUEZ.
Lic. ISMAEL RAFAEL CRUZ RAMIREZ.
Lic. SAUL CORZA VALLADARES.

Por su tiempo y consejos.

C) P R O L O G O

La presente tesis está basada sobre la hipótesis general de que a mayor es el desarrollo del pueblo mexicano mayor debe ser el perfeccionamiento en la justicia de sus leyes. Por ello, se aborda como objeto general el hecho de concluir si la reforma al artículo 2448 J. del Código Civil para el Distrito Federal del año 1993, debe ser juzgada como un avance o un retroceso en lo económico, social y jurídico.

Para lograr dicho objetivo general, se plantea cumplir con cuatro objetivos específicos, dentro de los cuales el primero es conocer el contenido típico del artículo en cuestión antes de la reforma realizada en el año de 1993. En segundo lugar, se resaltará la importancia económico-social a grandes rasgos del contenido jurídico de dicho artículo. Posteriormente, se plantea mostrar el contenido del multicitado artículo ya reformado en 1993, para que en cuarta y última instancia, poder analizar el beneficio económico que resulta de dicha reforma, comparativamente con su estructura anterior, para de esta manera poder concluir, ayudados por los resultados de los cuestionarios que se aplicaron a cierto sector de la ciudadanía del Distrito Federal sobre si la reforma citada representa a futuro avance económico o destrucción social.

Esta tesis planea expresar los resultados obtenidos del estudio teórico de la materia en cuestión, uniendo la investigación de campo donde se recolectó la opinión de 100 ciudadanos peatones en el Distrito Federal, que en enero de 1995 circulaban por la Avenida Paseo de la Reforma en el tramo que parte de la Glorieta de Peralvillo al inicio del Bosque de Chapultepec, además de 100 arrendatarios, 10 arrendadores y 100 propietarios en condominio ubicados en la Delegación -- Cuauhtémoc del Distrito Federal, y 10 jueces del Arrendamiento Inmobiliario en el Distrito Federal, siendo un total de 320 los cuestionarios aplicados como muestra representativa. Por lo que esta tesis no es solamente una recolección de datos teóricos que atienden al Derecho en su fuente documental, sino el resultado de la expresión legítima de un pueblo hacia su configuración legalmente establecida por los gobernantes. De ahí que la originalidad de esta tesis radique en que

por medio de la unión de la investigación documental y de campo se busca entrar en conciencia sobre la verdad jurídico-económico-social de la reforma multicitada, basándose en la consulta de la fuente primaria: La opinión, el conocimiento y sentir popular.

La presente tesis es oportuna, ya que ante los sucesos históricos acontecidos desde el mes de diciembre de 1994 donde se ha desatado la sobrevaluación del dólar estadounidense, el aumento a los impuestos, el aumento en el precio de mercaderías básicas, etc., se hace impostergable una revisión de nuestros ordenamientos jurídicos para adecuarlos a nuestro momento histórico presente, en vista de confiarlos para nuestro desarrollo futuro de no hacerlo corremos el peligro de destruirnos socialmente y ser presa fácil de los ataques del exterior. Por ello utilizo fuentes de información recientes y trato de exponer abordando la problemática económico-social-política resultante en parte de la aplicación de la reforma al artículo en cuestión, lo cual, imprime cierta novedad que permite ver al Derecho como elemento transformador de la sociedad y que me conduce a meditar sobre la responsabilidad que adquirimos los profesionales y especialmente los juristas al proponer, aprobar y poner en marcha determinada reforma a nuestras normas.

Ante lo dicho se deduce que esta tesis es importante, ya que es el fruto de mi interés como mexicano y habitante del Distrito Federal que me mueve a promover la conciencia entre los conocedores del Derecho para que meditando sobre la consecuencia de nuestras acciones y decisiones podamos promover reformas que hagan a las leyes cada vez más justas y adecuadas a los imperativos de nuestra sociedad del futuro a manera de que se garantice la estabilidad, la paz, seguridad y respeto sociales sin los cuales no puede existir ninguna democracia o legalidad que busque un verdadero desarrollo y un sólido Estado de Derecho.

Finalmente, espero que se comprenda el hecho de que al abordar al Distrito Federal, la entidad federativa más relevante de los Estados Unidos Mexicanos, se realiza porque en materia jurídica

todo atraso o retroceso aquí demarca lo que acontecerá en lo futuro --
con los demás sistemas jurídicos de los restantes Estados de la Repú-
blica e igualmente con nuestras relaciones con el exterior.

D) INTRODUCCION

El Derecho, es algo más que un simple conjunto de normas - relativas a encausar la conducta de los individuos hacia el bien común, es algo más que el deber ser del comportamiento social o el concluir - establecido por la sentencia recaída. Es un instrumento que utiliza - el hombre político para adecuar el medio ambiente a sus necesidades -- tanto individuales como de grupo.

En estos tiempos de cambio, en los cuales se busca hacer - imperar el establecimiento de ordenamientos que dejen libre el hacer - del hombre individual y restringir las atribuciones que dejan el mando al órgano de gobierno del Estado, es cuando las democracias deben sobresalir, pugnando por un verdadero gobierno del pueblo, por el pueblo y para el pueblo, a manera de que el Derecho cumpla con su función de estabilizador y preservador social.

Es por ello que creo que el Derecho debe manifestarse como la expresión del sentir democrático de la nación, provocando que las leyes y sus subsecuentes reformas se apeguen a los objetivos que manifiesta el Plan Nacional en lo que corresponde al beneficio social, en pos del equilibrio y la estabilidad como pilares insustituibles del desarrollo y la integración.

Los procesos jurídicos y los liniamientos normativos se encuentran entrelazados con las consecuencias que ellos mismos producen en la comunidad tanto en lo económico como en lo social y en buena parte, tienen mucho que ver con la problemática política y la crisis coyuntural de nuestro tiempo. El Licenciado en Derecho no puede negar esto, somos conscientes de las consecuencias de nuestros actos y por ello, no podemos huir a nuestro compromiso ocultándonos en el dogma tismo jurídico con la finalidad de no hacer frente a las responsabilidades causadas por nuestros procederes, tanto moral como materialmente.

La presente tesis me hace pensar sobre el papel que desem-

peña el Derecho en estos momentos para la sociedad mexicana, específicamente para la que se reúne dentro del territorio de Distrito Federal y pone en tela de juicio las renovaciones hechas a la normatividad jurídica, enfrascándonos en el punto correspondiente a las reformas realizadas al artículo 2448 J. del Código Civil para el Distrito Federal - en 1993, para con ello hacer una llamada de atención al profesionista con respecto a su responsabilidad sobre los efectos económicos y sociales de la norma sobre la cual ha propuesto una reforma, ha estudiado, ha ejecutado y sentenciado en el momento procesal oportuno.

Todos, somos forjadores de nuestro propio destino y así -- mismo constructores de nuestra realidad social, en poco o en mucho de pendiente de nuestro libre albedrío y determinación social. Esta es una verdad que no podemos eludir, porque si bien tenemos la consigna de vivir y depender de una sociedad y ésta, nos amolda de acuerdo a -- sus requerimientos, no es de negar que siempre llega el momento en que el hombre y en este caso, el estudioso del Derecho, se convierte en generador de ideas, en motor del cambio, en renovador de su realidad social para que ésta se adecue en su beneficio y es también lógico, el aceptar que el hombre entre más se prepara llega a tener la autoridad para reformar las normas de Derecho, para que éste se convierta en -- una herramienta útil a sus objetivos como a los fines que persigue el grupo al que pertenece.

Esta tesis, cuestiona la utilidad de la reforma al artículo señalado, impone aplicar el criterio y definir si representa un -- avance económico o significa un paso más hacia la destrucción social. Así mismo, pone en duda el grado de desarrollo alcanzado por los habitantes del Distrito Federal en materia jurídica, cuando ante la aplicación de dicha reforma se pone en peligro la estabilidad social regresando a formas de conducta ya superadas, a modelos jurídicos ya reformados en épocas anteriores.

La respuesta a la disyuntiva presentada en esta tesis será cuestión propia de cada lector. No busco imponer un criterio ni una -- definición, sino sólo mostrar los datos obtenidos de la investiga

ción bibliográfica y hemerográfica unidos a los citados 320 cuestionarios aplicados; por lo que estoy consciente de no conocer toda la verdad, ni toda la ciencia al respecto; trato de presentar los resultados en forma sistemática y científica para que mis conclusiones tengan algo más de validez que el mero razonamiento.

Para lograr los objetivos propuestos, esta tesis ha quedado dividida de tal forma que en el capítulo primero se adentra en el marco teórico conceptual relativo al conocimiento del artículo 2448 J del Código Civil para el Distrito Federal, del año de 1992 (es decir, antes de la reforma al mismo en el año de 1993); examino aquí los antecedentes, estructura e implicaciones que en materia jurídica-económica y social llevaba consigo el tipo jurídico analizado, para que de esta forma, el lector pueda tener una idea de lo que jurídica-económica y socialmente fue reformado.

En el segundo capítulo, se plasma el artículo en cuestión, pero ya reformado, procediendo así al estudio de la definición de términos como reforma, revolución, retroceso, etc.; para posteriormente, comparar el contenido del artículo antes de la reforma con después de la misma y de esta manera provocar que el lector precise los cambios sufridos y tenga una idea clara de lo perdido y lo ganado como reforma, evolución o retroceso.

Finalmente, en el capítulo tercero, se muestran los datos obtenidos en la investigación de campo con relación al punto en cuestión para que el lector determine conforme a la opinión y a los datos mostrados si la reforma al artículo en cuestión busca el avance económico o la destrucción social. Así mismo en este capítulo, se resalta el compromiso adquirido especialmente por el profesionista del Derecho ante la multicitada reforma.

Debo aclarar que las conclusiones que muestro al final del presente trabajo, si bien se dan haciendo uso de mi criterio, de ninguna manera plantean expresar una verdad absoluta, ya que mi responsabi-

lidad termina donde comienza la responsabilidad de los demás lectores y todos de una manera u otra contribuimos a nuestro desarrollo y el concomitante fortalecimiento de nuestra sociedad o su destrucción.

NO PODEMOS TAPAR AL SOL CON UN DEDO,
POR MUCHO QUE NOS ESCUDEMOS EN LA
LEY PARA JUSTIFICAR LOS ATROPELLOS -
DE QUE ESTAMOS CONSCIENTES... NO PO-
DREMOS, ANTE NUESTROS HIJOS, JUSTIFI-
CAR NUESTRA RESPONSABILIDAD HISTORI-
CA POR LOS DAÑOS QUE CAUSEMOS DIREC-
TA O INDIRECTAMENTE A NUESTRA SOCIE-
DAD.

D.I) CAPITULO I

EL ARTICULO 2448 J, DEL CODIGO CIVIL PARA
EL DISTRITO FEDERAL, EN 1992

El Derecho, tal cual lo conocemos hoy día, no ha sido siempre así para tener la forma que hoy le podemos palpar; ya que han tenido que transcurrir gran cantidad de sucesos históricos para que éste sea comprendido.

El Derecho que hoy nos rige, lo veo como el resultado de la evolución social del mismo hombre, hacia el perfeccionamiento del Estado de Derecho. Para comprobar lo dicho, bastaría con hacer una remembranza a la época prehistórica donde el hombre se enfrentaba a otros animales en iguales circunstancias, imperando el interés del más fuerte físicamente, en cambio, hoy día tenemos tribunales y procuradurías, que permiten en base a una normatividad previamente establecida un combate más apegado a la razón que la fuerza animal. El artículo en cuestión, representa el resultado de este continuo cambio en el proceso de dejar de ser un animal irracional para convertirnos en un animal social; pero para comprender esto, hará falta que conozcamos sus antecedentes, su estructura, implicaciones y que entre otras cosas lo comparemos con la reforma que se le ha hecho efectiva en - - 1995.

I.1 ANTECEDENTES

El Derecho Civil "reglamenta aquellas relaciones entre particulares que no se originan en un acto de comercio ni uno de trabajo".⁽¹⁾

Está ubicado dentro de la rama del Derecho que se encarga del estudio de las normas relativas al Derecho privado.

Dentro de su materia de estudio se encuentran las cuestiones relativas a la personalidad e identificación, las concernientes a las cosas u objetos de derechos que sobre de ellos puedan tener las personas, además se identifica lo relacionado a las Sucesiones, las Obligaciones, los Contratos, Prescripción, Derechos de Autor, Asociaciones y Sociedades y demás cuestiones de carácter civil.

Las normas de tipo civil se encuentran codificadas en el territorio de la República Mexicana en el llamado Código Civil; actualmente existen uno por cada entidad federativa y uno para el Distrito Federal y su procedimiento está reglamentado a través de los Códigos de Procedimientos Civiles e igualmente existen uno por cada entidad federativa y uno para el Distrito Federal.

En México, surge el Código Civil de carácter nacional propiamente en 1884. Recordemos que a la llegada de los españoles a tierras mexicanas y tras el dominio espiritual de los españoles se impuso a los habitantes de estas comarcas las leyes y códigos europeos que implícita y explícitamente gobernaban de acuerdo a las características de sus territorios, dejando a un lado las necesidades que imperaban en el territorio mexicano.

No es si no hasta la Independencia, cuando el pueblo de México comienza a desarrollar normas que estuvieran apegadas a un sentir propio como nación y a sus necesidades territoriales; con ello, se inició nuestro vértice constitucional, es decir, el "punto en el cual la realidad jurídicamente valorada y la Constitución escrita se encuentran".⁽²⁾

Pero como sabemos, de 1810 a 1884 tuvimos 36 tomas presidenciales y diversas constituciones y proyectos de constitución como resultado de ese querer definirse y de la lucha entre puntos encontrados : Liberales contra liberales, conservadores contra conservadores, liberales contra conservadores, centralistas contra federalistas y - contra los demás, todo lo cual no permitió la aplicación plena de una verdadera ley civil en la nación en ese inter.

El Código Civil de 1884, si bien tuvo como sustento el pensamiento liberal del grupo juarista, es innegable que su esencia la captó de todo el tiempo de lucha por una independencia tanto corporal como espiritual de nuestro pueblo. Es verdad que en 1859, Benito Pablo Juárez García decidió expedir las Leyes de Reforma nacionalizando "los bienes del clero, separó la Iglesia del Estado, ordenó la excomunión de monjas y frailes y previó la extinción de las corporaciones eclesiásticas (12 de julio), implantó el Registro Civil (día 23) y secularizó los cementerios (día 31) y las fiestas públicas (11 de agosto)⁽³⁾, sin embargo, todo ello hubiera sido impensable si con anterioridad no se hubiese redactado la Constitución Política de 1824, la Ley Juárez "que suprimió los tribunales especiales y modificó el sistema de fueros"⁽⁴⁾; La Ley Lerdo "sobre desamortización de bienes en manos muertas"⁽⁵⁾; El Decreto de Nacionalización de Bienes del 17 de septiembre de 1856 y supresión de la Orden de los Hermanos Menores, la Constitución de 1857.

Así mismo el Código Civil de 1884, jamás se hubiera estructurado tal cual, si antes no se hubiera expedido la Ley de Libertad de Cultos (4 de diciembre de 1860), si Porfirio Díaz no hubiese tomado el poder presidencial de 1877 a 1880 (para después perpetuarse de 1884 a 1910), porque el Código Civil respondería desde entonces a las expectativas del poder.

Así, en 1884 nació un "Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California que aunque nacional, seguía matizado de un toque republicano, que confundía lo liberal con el "exceso de individualismo"⁽⁶⁾.

Al triunfo de la Revolución Mexicana de 1910 y la consecuente promulgación de la "Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos" de 1917, las leyes también fueron transformándose, entre ellas el Código Civil, a partir del 26 de marzo de 1928 en vigor. A partir del 1º de octubre de 1932, se llamaría "Código Civil para el Distrito y Territorios Federales".

La diferencia entre el Código Civil de 1884 y el del año de 1928 fue notoria, ya que en el segundo, se esgrimían razones de tipo social para su implantación (basta con leer la parte denominada "Motivos del Código" suscrita al inicio del Código Civil a la fecha, para reconocer dicha característica) definiendo al Derecho como el fruto de los sucesos históricos y los reclamos populares, cristaliza dos mediante el procedimiento legislativo.

En el punto que nos ocupa, referente al contenido del artículo 2448 J. del Código Civil para el Distrito Federal de 1992, podemos observar la evolución acontecida. En el Código de 1884, solamente los copropietarios debían ser notificados por medio de Notario o judicialmente del Derecho al tanto para que en ocho días siguientes hicieran uso de dicho derecho,⁽⁷⁾ por lo tanto, no se contemplaba como un derecho para el arrendatario quien por el contrario, tenía preferentemente que pagar al arrendador con sus muebles y utensilios la renta y demás cargas del arrendamiento⁽⁸⁾ y por otra parte, para el saneamiento de la cosa vendida con defectos se imponía el derecho de rescindir el contrato a la vez que se pagaban gastos, daños y perjuicios.⁽⁹⁾

Con el Código de 1928, las obligaciones derivadas del contrato de compra-venta sobre fincas urbanas destinadas al uso habitacional en arrendamiento van aumentando; ya para entonces, derecho al tanto seguía privilegiando a los copropietarios, mas ahora lo hacía tanto para la venta como para la división de bienes,⁽¹⁰⁾ la notificación por medio de Notario o judicialmente para que el copropietario hiciera uso del derecho al tanto seguía intocable,⁽¹¹⁾ otorgando ocho -

días para hacer uso del derecho al tanto perdiénlo por el solo -- transcurso de dicho tiempo y, no produciendo la venta efecto legal alguno mientras no se realizara dicha notificación, teniendo preferencia el que representare la mayor parte o fuera designado por suerte o así conviniera,⁽¹²⁾ ahora, en 1928 se suscribía que las compras hechas en contravención a lo dispuesto no producirían efecto alguno⁽¹³⁾ y más que nada desde ese momento al arrendatario se le daba el derecho al tanto si el propietario quería vender la finca arrendada,⁽¹⁴⁾ y además se establecía paradójicamente que el antiguo dueño también gozaba del derecho al tanto⁽¹⁵⁾ dándole diez días para ejercerlo obligándose a pagar el precio que se ofreciere, claro está que el vendedor podía realizar la venta siendo considerada válida y respondiendo a los no notificados,⁽¹⁶⁾ quienes tenían la obligación de garantizar el pago,⁽¹⁷⁾ por lo mismo el que enajenara de mala fe tenía que devolver el precio, el importe de las mejoras así como daños y perjuicios sin caer en cláusula penal alguna.⁽¹⁸⁾

El Código Civil de 1928, preservó sus características -- esenciales hasta la llegada del Código Civil de 1985. En 1984 se establecían mejoras sustanciales ya que se hacía prevalecer la prórroga por un año al arrendatario que estuviera al corriente de sus rentas, marcando un límite del 10% al aumento del precio (art. 2485 }⁽¹⁹⁾ -- así mismo se esclarecía que la venta de cosa ajena era nula respondiendo el vendedor de daños y perjuicios (art. 2270 }⁽²⁰⁾ de donde se manifestaba que se protegían los derechos de los copropietarios (art. 2279 }⁽²¹⁾ con respecto al derecho del tanto el cual se seguía exigiendo se realizara su notificación por medio de Notario o judicialmente ya que sin dicha notificación la venta no tendría efecto legal alguno (art. 973 }⁽²²⁾ conservando su derecho a la retroventa el antiguo vendedor (art. 2303 }⁽²³⁾ conservando el plazo de diez días (art. 2304 }⁽²⁴⁾ y exigiendo una forma fehaciente el conocimiento del derecho de preferencia (art. 2305 }⁽²⁵⁾ imponiendo como pena el pago daños y perjuicios (art. 2305 }⁽²⁶⁾ pero con la gran deficiencia de tener por válida la venta realizada (art. 2305 }⁽²⁷⁾).

1985 marcó la más profunda reforma evolucionista en estas

cuestiones, ya que trapasó en sobremanera la legalidad que imperaba - en el Código Civil de 1984. En el Artículo 2448, se establecía una - protección de orden público e interés social a cuestiones relativas - del arrendamiento que se resguardó hasta 1992, articulado el cual a - continuación pasaremos a su estudio.

Baste por el momento recalcar que el Derecho Civil es fru to de la evolución, que el artículo 2448 J, del Código Civil para - el Distrito Federal tiene sus antecedentes que van más allá de los - aquí expresados, hasta que llegamos a 1992 y que por tal, las nuevas legislaciones deberían ponderar por continuar con esta evolución y no con estancarnos o hacernos volver a moldes jurídicos ya superados - por ser altamente atentatorios contra los derechos de la mayoría soci al y el Derecho.

I.2 ESTRUCTURA

El Derecho puede ser entendido como: "...conjunto de normas eficaz para regular la conducta de los hombres"⁽²⁸⁾ o según Kant como: "...el complejo de las condiciones por las cuales el arbitrio de cada uno puede coexistir con el arbitrio de los demás según una ley natural de libertad"⁽²⁹⁾, así mismo, enriqueciendo esta teoría jus-naturalista los filósofos juristas indican como lo hace Stammler, que: "Derecho es el querer entrelazante, autárquico e inviolable"⁽³⁰⁾; por otro lado, Del Vecchio lo define como: "Coordinación objetiva de las acciones posibles entre varios sujetos, según un principio ético que las determine, excluyendo todo impedimento"⁽³¹⁾ o más propiamente "la coordinación de la libertad bajo forma imperativa"⁽³²⁾. Ante estos entendidos y definiciones, independientemente de por cual nos sentimos mayormente atraídos, resalta una nota especial que es la que expresa al Derecho como una norma de seguridad y legalidad.

La legalidad es un "sistema de normas que constituyen el derecho positivo de un país.// Calidad legal de un acto, contrato o situación jurídica"⁽³³⁾ dicha definición hace referencia al Derecho Positivo porque éste está conformado por un "conjunto de normas jurídicas que integran la legalidad establecida por el legislador, así como el de aquellas que en un tiempo estuvieron vigentes y que quedaron abrogadas, pasando a constituir el derecho histórico de una nación"⁽³⁴⁾ aunque abrogar signifique "privar totalmente de vigencia a una ley"⁽³⁵⁾ y el carácter legal se encuentre remarcado por lo "prescrito por la ley.// Ajustado a la ley"⁽³⁶⁾ Con lo cual se especifica, sin lugar a dudas, que la ley se encuentra sobre todo tipo de ordenamiento socialmente establecido, porque la ley está identificada como "norma jurídica obligatoria y general dictada por el legítimo poder para regular la conducta de los hombres o para establecer los órganos necesarios para el cumplimiento de sus fines"⁽³⁷⁾ porque la ley es "obra de un órgano legislativo y como tal tiene por fuente la voluntad mayoritaria de dicho órgano, pues raramente es aprobada por unanimidad"⁽³⁸⁾ si no por una mayoría relativa que expresa los intereses políticos de

la gente activa y organizada de un Estado, porque la ley "racionalmente concebida, no es mandato arbitrario de aquel que detenta un poder soberanamente dominante, sino que constituye la expresión de la -- igual libertad de todos aquellos que pertenecen al mismo orden jurídico y que, en consecuencia, quedan obligados a observarla, precisamente porque la ley constituye el registro de sus voluntades mismas⁽³⁸⁾ la ley es el instrumento del que se ha valido la humanidad para evitar en lo posible los abusos de los que tienen autoridad y el poder y al mismo tiempo, para guiar el juicio de aquellos que tienen a su -- cargo la interpretación y sentencia del Derecho, de donde se desprende que la ley es "la primera y principal fuente del Derecho, de la cual todas las demás son supletorias"⁽⁴⁰⁾

Del establecimiento de la legalidad surge y se fortalece el principio de seguridad, según el cual, la seguridad jurídica está definida como "garantía que representa la organización estatal en orden al mantenimiento del Derecho y a la consiguiente protección del individuo nacional o extranjero"⁽⁴¹⁾. La seguridad genera tranquilidad, paz y armonía al significar "1) Calidad de seguro. 2) Fianza u obligación de indemnidad a favor de uno. 3) Situación del que está cubierto de algún riesgo"⁽⁴²⁾ teniendo como sinónimos los términos de "Certeza, certidumbre.- Calma, tranquilidad.- Fianza, garantía jurídica"⁽⁴³⁾ y siendo con todo ello sustento de lo que se denomina seguridad social entendida como "conjunto de medidas adoptadas en un país para proteger al trabajador y a su familia en eventualidades que pueden -- disminuir o suprimir su producción"⁽⁴⁴⁾ y con ello poner en peligro la reproducción, desarrollo y desenvolvimiento de la familia como célula primordial de la sociedad y a esta última, considerada como el todo integral de la nación.

De lo anterior se desprende el principio de seguridad, según el cual, la ley se torna en un instrumento para el equilibrio social, pretende precisar que todo ordenamiento jurídico debe tener las características de legitimidad, legalidad y seguridad, quedando todo ello plasmado en un documento procedimentalmente establecido de --

de acuerdo a determinadas formalidades constitucionales, de tal manera, que no se preste a dudas ni titubeos sobre las cuestiones relativas a su interpretación.

Por ello es importante conocer la estructura de la figura jurídica en cuestión, ya que identificando la "forma como está constituido"⁽⁴⁵⁾ y el "arreglo o disposición de las diversas partes de un todo",⁽⁴⁶⁾ podemos extraer la esencia y fundamentar nuestras actitudes y aptitudes a lo que en el marco de la lógica jurídica sea apropiado, para poder con ello, vivir el Derecho dentro de una sociedad determinada, un tiempo específico y un territorio ya señalado bajo la certeza de que disminuirá la probabilidad de ser sancionados por nuestras conductas, las cuales siendo legalmente ejercidas responderán a los imperativos que marque la ley de la materia.

En el caso que nos ocupa, resulta vital el conocer la estructura del artículo 2448 J del Código Civil para el Distrito Federal, del año de 1992; primeramente, como fuente histórica y en segundo lugar, como medio para poder aquilatar lo que la sociedad ganó o perdió con su reforma, para que de esta manera, en el momento oportuno se pueda emitir un criterio sólido al finalizar la lectura de los demás componentes de esta tesis unidos a las experiencias y criterio de cada lector y a la opinión de los encuestados.

Dentro del Código Civil para el Distrito Federal, del año de 1992, encontramos el Título Sexto que lleva por nombre "Del Arrendamiento",^(*) dentro de este título se ubica el Capítulo IV denominado como "Del Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a la Habitación", a cuya cabeza se identifica el artículo 2448 que especifica:

"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".

Siguiendo con el conocimiento estructural, encontramos que el multicitado artículo se ha dividido en doce incisos alfabéticos, partiendo de la letra "A" y terminando con la letra "L". Dentro de esta subdivisión se denota la letra "J" estructurada con un encabezado y seis fracciones que indican lo siguiente:

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

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

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

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

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

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

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

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

Como podemos observar, el ordenamiento jurídico en cuestión se estructura por medio de premisas y pasos coordinados y organizados, de tal forma, que siendo flexibles permiten la adecuación en la práctica, dependiendo del momento y de los elementos jurídicos de que se trata en una situación determinada. El inicio de este orden lo marca el artículo 2448 en su cabecera, donde se impone el imperio de la ley de la materia sobre cualquier estipulación en contrario, sea que esté definida por la voluntad de las partes, o sea, que se trate de ser impuesta por alguna autoridad abusando de la potestad que se le haya conferido.

El segundo paso, es la sujeción del derecho del tanto a las siguientes reglas que se marcan pausadamente en cada uno de los numerales románicos que explican el deber ser del ejercicio legal del derecho, conferido tanto para la compra como para la venta.

Las etapas siguientes, imponen la obligación de notificar indubitablemente al arrendatario del deseo de vender bajo cierto precio, términos y condiciones además de modalidades objetivas, los cuales al ser cambiados deben ser nuevamente avisados, mediante las formas y modalidades procesalmente establecidas a manera de no dejar lugar a dudas, todo lo cual, debe ser revisado por el fedatario público

denominado Notario, quien si se equivocara incurriría en responsabilidad haciéndose sujeto de la sanción correspondiente de acuerdo a la ley de la materia, pero sobre todo, ocasionaría un gran daño al vendedor así como al comprador, ya que daría lugar al ejercicio de la acción de nulidad, ante el juzgado civil correspondiente, y con ello, a la inversión de tiempo, dinero, esfuerzo y penas que no tienen razón de ser, ya que a final de cuentas y como lo marca el numeral VI dicha compra-venta y escrituración realizadas en contravención a lo dispuesto serán declaradas nulas de pleno derecho.

Y así, la estructura del artículo en cuestión no deja lugar a dudas sobre los pasos que han de seguirse y los elementos que tienen que considerarse. Existe en base a la organización legal de los preceptos y la sincronía administrativa de los seguimientos, seguridad en el resultado de la aplicación de las formas y formalidades establecidas; existe la certeza de que tarde o temprano se llegará al fin del camino jurídico marcado: La escrituración legal y legítima de la compra-venta del inmueble efectuada en los mismos términos.

De tal forma, que la garantía ante ello será que nadie - por los motivos que justifica legalmente este artículo podrá perturbarnos de la propiedad de lo que por derecho hayamos obtenido y nos pertenezca, conforme al dicho lógico de la estructura jurídica multicitada.

I.3 IMPLICACIONES

Todo lo que existe en la naturaleza está íntimamente relacionado. Así mismo, lo que convive en la sociedad repercute en los demás integrantes sociales.

El Derecho es una fórmula que no únicamente se plasma en la ley, sino que sus efectos al ser aplicados tras su conocimiento, - van más allá de la letra y pueden palparse de manera ineludible. Por ejemplo:

Quando se sentencia a muerte y se cumple la sentencia el resultado afecta al que es sujeto al suplicio, a su familia, a su grupo social, a su nación, etc.

Por ello, es necesario que nos demos cuenta de las implicaciones jurídicas, económicas y sociales que tiene el artículo 2448 J del Código Civil para el Distrito Federal del año de 1992, antes de que lo perdamos.

I.3.a RELEVANCIA JURIDICA

Al referirme al término relevancia lo hago con motivo de exaltar lo "sobresaliente",⁽⁴⁷⁾ que en este caso y desde un enfoque jurídico, es decir, "relativo al Derecho",⁽⁴⁸⁾ logro observar en las características estructurales que manifiesta la conformación jurídico - legal del artículo en cuestión.

Si partiéramos de que el Derecho Positivo es "El derecho de una comunidad determinada"⁽⁴⁹⁾ podríamos analizar el Derecho manifiesto en las leyes de los diferentes pueblos en sus diferentes épocas y llegaríamos a la conclusión de que el Derecho ha quedado significativamente diferenciado de un pueblo a otro y de un tiempo a otro, sin embargo, denoto también que la estructura externa es la misma. Independientemente del lugar que ocupen sus elementos en la escritura de la ley, en la redacción de la norma, siempre encontraremos un mandato o previsión, una línea de conducta programáticamente a seguir, - una conclusión lógica a realizar, un acto concreto a observar, un reproche a todo acto contrario a lo mandado por la ley, una sanción - que pretenda enderezar las irregularidades conforme a los lineamientos jurídicos de la materia independientemente de la voluntad del - - trasgresor y un símbolo global de soberanía.

Por ello, en un momento dado puedo concluir que si bien es cierto que el Derecho es uno sólo, o al decir Kelsiano: "Un sistema jurídico que abarca todos los ordenamientos jurídicos positivos",⁽⁵⁰⁾ éste, dentro de un análisis comparativo de un estado a otro, adquiere determinada relevancia de acuerdo a su estructura y en sí, conforme a los fines que persiga y la conciencia alcanzada ante el establecimiento de dicho derecho. En este punto podríamos enfrascarnos en una plática pueril o frívola, discutiendo infantilmente sobre lo que cada quien entiende por conciencia, sin embargo, es innegablemente la palabra conciencia ha quedado definida como: "Conocimiento, noción...// -- Sentimiento por el cual aprecia el hombre sus acciones...// Moralidad integridad"⁽⁵¹⁾ y dicha apreciación de las acciones va más allá de -

las justificantes que pudiésemos manifestar ante la obra realizada -- con nuestro comportamiento, porque a todos podríamos engañar menos a nosotros mismos.

Por lo anterior, el hombre y en este caso específico el estudioso del Derecho, queda éticamente ligado a su hacer diario y conoce perfectamente las consecuencias que surgen como resultado de sus desvíos ante los fines perseguidos por la comunidad y los vicios en que por sus propios requerimientos y anomalías se ha enfrascado.

La ética la posee todo hombre y todo pueblo y es el eslabón que lo ata con su realidad. La palabra ética se deriva etimológicamente de las raíces griegas de las palabras "Costumbre...morada.. país donde se habita",⁽⁵²⁾ ya que la ética comprende "las disposiciones del hombre en la vida, su carácter, sus costumbres y naturalmente también la moral",⁽⁵³⁾ abarcando con ello a "toda la persona a la y no sólo su carácter",⁽⁵⁴⁾ por ello podemos definir a la ética como "ciencia normativa de la actividad humana en orden del bien",⁽⁵⁵⁾ - "ciencia de los actos humanos considerados en su orientación hacia el fin último",⁽⁵⁶⁾ "ciencia normativa de la conducta humana a la luz de la razón",⁽⁵⁷⁾ "ciencia del comportamiento moral de los hombres en sociedad",⁽⁵⁸⁾ es en síntesis, racionalmente dirigida al conocimiento sistemático "basado en la experiencia y fundados en principios"⁽⁵⁹⁾ de carácter normativo al establecer leyes.

La ética nos hace pensar y sentir sobre lo correcto de nuestro comportamiento.

La ética nos indica que el logro de los fines puede ser contrario a la conciencia del individuo.

"La ética pretende encuzar y controlar las pasiones que son fuerzas que se pueden orientar hacia el bien"⁽⁶⁰⁾ y de esta manera pone en comunicación al hombre con su circunstancia o mejor dicho con "todo lo que se encuentra en su horizonte vital"⁽⁶¹⁾ para hacerlo sentir la responsabilidad que tiene ante los actos realizados, como per-

sona libre y valorativa.

De todo lo dicho se deduce que independientemente de los pretextos que pudiesemos argumentar para la consecución de los fines contrarios a la integración social, éticamente jamás podríamos alejarnos del reproche consciente o inconsciente que tarde o temprano, nos tendríamos que efectuar, por nuestro vicioso hacer o no hacer.

Al ser el Derecho y las disposiciones que lo integran, - fruto del sentir, el deseo, el pensamiento y obrar humanos, justo es que igualmente sus resultados se encuentren sometidos a dicho reproche; y así, en mi muy particular punto de vista, el grado de mayor - alejamiento del Derecho con respecto al desarrollo estará marcado por su mayor apego a los intereses individuales. En tanto que el Derecho estará mayormente cercano a su pleno desarrollo, en tanto más se acerque que a la solución verdadera y objetiva de la problemática social.

Y ello, porque el concepto de Derecho se hace en múltiples ocasiones "coincidir con un ideal específico de justicia, a saber, el de la democracia y el liberalismo".⁽⁶²⁾ Aunque "Derecho y Justicia son conceptos diferentes",⁽⁶³⁾ ya que mientras el primero, hace referencia al ordenamiento positivo ("Conjunto de las normas jurídicas que integran la legalidad establecida por el legislador"⁽⁶⁴⁾), la segunda representa "...lo que a cada cual es debido y le corresponde",⁽⁶⁵⁾ juntos Derecho y Justicia hacen una mancuerna perfecta en víspera de lograr un ordenamiento social justo, un "orden que regula la conducta de los hombres de manera satisfactoria para todos, es decir, de tal modo que todos encuentren en él su felicidad".⁽⁶⁶⁾

Lo manifestado no es una falacia, es una realidad, que - como todo lo observable está sujeta a los intereses y voluntad humanos e independientemente del rumbo que se marque, resultan siempre objetivos sus efectos en el ambiente en que debe de existir el hombre, - si es que desea seguir perteneciendo a una sociedad.

El hombre se ha visto forzado a integrarse a un grupo social desde sus orígenes:

"Supongo a los hombres llegados al punto en que los obstáculos que impiden su conservación - en el estado natural, superan las fuerzas que cada individuo puede emplear para mantenerse en él. Entonces este estado primitivo no puede subsistir y el género humano perecería si no cambia su forma de ser".⁽⁶⁷⁾

"Como los hombres no pueden engendrar nuevas fuerzas, sino solamente unir y dirigir las que existen, no tienen otro medio de conservación que el de formar por agregación una suma de fuerzas capaz de sobrepujar la resistencia, de ponerlas en juego con un solo fin y de hacerlas obrar unidas y de conformidad".⁽⁶⁸⁾

"Encontrar una forma de asociación que defienda y proteja con la fuerza común a la persona y los bienes de cada asociado, y por lo cual cada uno, uniéndose a todos, no obedezca sino a sí mismo y permanezca tan libre como antes. Tal es el problema fundamental cuya solución da el Contrato Social".⁽⁶⁹⁾

"La enajenación total de cada asociado con todos sus derechos a la comunidad entera".⁽⁷⁰⁾

Con lo cual:

"...Dándose cada individuo a todos no se da a nadie...se gana la equivalencia de todo lo que se pierde y mayor fuerza para conservar lo que se tiene".⁽⁷¹⁾

Sujetando todo ello a una sanción y una ley:

"Es preciso, pues, convenciones y leyes que unan y relacionen los derechos y deberes y encaminen la justicia hacia sus fines".⁽⁷²⁾

"En el Estado Civil, en el que todos los de rechos están determinados por la ley".⁽⁷³⁾

Ley es el fruto de la inquietud popular : (**)

"Aceptada esta idea, es superfluo preguntar a quiénes corresponde hacer las leyes, puesto -- que ellas son actos que emanan de la voluntad ge neral, ni si el príncipe está por encima de --- ellas, toda vez que es miembro del Estado; ni -- si la ley puede ser injusta, puesto que nadie -- lo es consigo mismo; ni como puede ser libre y -- estar sujeto a las leyes puesto que éstas son re gistro de nuestras voluntades".⁽⁷⁴⁾

"Las leyes no son propiamente sino las con diciones de la asociación civil. El pueblo sumi so a las leyes, debe ser su autor".⁽⁷⁵⁾

Por ello concluyo, que la ley para tener relevancia impli ca un apego a los ideales de justicia social, los cuales deben ser -- observables y palpables por la ciudadanía:

"El pueblo quiere siempre el bien, pero no siempre lo ve. La voluntad general es siempre -- recta, pero el juicio que la dirige no es siem -- pre esclarecido." ⁽⁷⁶⁾

Haciendo resumen de lo dicho hasta este momento, la es-- tructura formativa del artículo 2448 J del Código Civil para el Dis-- trito Federal, del año de 1992, adquiere una relevancia jurídica de alcances que van más allá de nuestra simple observación, porque en --

forma sintética reforza los ideales de legalidad y seguridad como característica de una norma jurídica propiamente dicha con respecto a los postulados e hipótesis que maneja; porque primeramente, de acuerdo a lo que se observa: La estructura de este artículo se encuentra plenamente apegada a los mandamientos que marca la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que en su artículo 4 párrafo cinco nos indica:

"Toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo".⁽⁷⁷⁾

Así mismo tiende a reforzar el contenido del artículo 9 del mismo ordenamiento que señala:

"No se podrá coartar el derecho de asociarse o reunirse pacíficamente con cualquier objeto lícito".⁽⁷⁸⁾

Y por lo consiguiente, el artículo civil en cuestión está vinculado con el artículo 14 de nuestra Carta Magna que aduce:

"Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho".⁽⁷⁹⁾

Porque de acuerdo al artículo 16 constitucional, en su párrafo primero:

"Nadie puede ser molestado en su persona, -

familia, domicilio, papeles o posesiones, sino - en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente que funde y motive la causa legal del procedimiento".⁽⁸⁰⁾

Y en relación con el artículo 17 del mismo ordenamiento en su párrafo primero, se vislumbra:

"Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho".⁽⁸¹⁾

Porque de acuerdo al artículo 21, párrafo primero de nuestra disposición política:

"La imposición de las penas es propia y exclusiva de la autoridad judicial".⁽⁸²⁾

En relación con el artículo 25, párrafo primero, que marca:

"Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral, que fortalezca la soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa retribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución".⁽⁸³⁾

También resguarda la disposición que se marca en el artículo 28 de nuestra fuente fundamental de Derecho Positivo que prevee - en su párrafo primero:

"En los Estados Unidos Mexicanos quedan prohibidos los monopolios, las prácticas monopólicas..."(84)

Nuestra Constitución Política es el resumen de nuestro sentir soberano como pueblo y nación. Representa la ley máxima en nuestro país, y por ello, también es la piedra angular de la seguridad para todo aquel individuo que se encuentre dentro del territorio de la República que comprende la soberanía de los Estados Unidos Mexicanos.

Nuestra Constitución Política, no es el fruto del capricho de unos cuantos, ni fue dada por la gracia de los poderosos; debemos recordar que su gestación comenzó desde que el pueblo mexicano proclamó su independencia como nación soberana, desde que el mismo pueblo se levantó violentamente en contra del despotismo, el autoritarismo, la inconciencia, la intransigencia de los poderosos protegidos por el régimen porfirista, los cuales no pudieron soportar la presión ejercida por un pueblo unido en el año de 1910 y que logró expulsar al tirano en 1911 ("El 31 de mayo de 1911, Porfirio Díaz abandonó el país"⁽⁸⁵⁾ dando fin a la primera etapa del movimiento revolucionario iniciado el 20 de noviembre de 1910).

Los mandamientos establecidos en nuestra Constitución Política, son el fruto del contrato social establecido en la ciudad de Querétaro por todos los sectores revolucionarios: El 5 de febrero de 1917. Son sus máximas, producto de la sangre, sudor y trabajo vertidos en la lucha por la soberanía, la libertad, el respeto a la dignidad, los derechos, propiedades y posesiones de todo aquel individuo que habite dentro del territorio del Estado Mexicano. Son sus ideales producto de la lucha contra la intolerancia y el abuso.

Por ello, para no volver a vivir la experiencia de nuestra encarnizada revolución, el artículo 2448 J del Código Civil para el Distrito Federal, del año de 1992, guarda una íntima relación con

los preceptos constitucionales señalados, de tal forma, que los derechos y deberes legalmente establecidos para la compra-venta de fincas urbanas destinadas a la habitación en arrendamiento y su posterior escrituración ante notario público, estaban reglamentadas por disposiciones calificadas como de orden público e interés social y de carácter irrenunciable. Con ello, el Estado ejercía su rectoría en el desarrollo integral, permitiendo el ejercicio de la libertad y la dignidad del individuo; grupos y clases sociales entre arrendadores y arrendatarios, en pos de la seguridad que impone la sentencia de justicia dictaminada por la autoridad legalmente facultada para ello, evitando que las personas se hicieran justicia por su propia mano, promoviendo el ejercicio fundado y motivado de los mandamientos, impidiendo molestias a las personas que fuesen declaradas en justicia como propietarias, organizando todo un sistema coordinado de tribunales respetuosos de las formalidades y procedimientos legales que permiten a los individuos actuar de manera pacífica, dando la seguridad necesaria para alcanzar el objetivo de obtener una vivienda digna y decorosa confiando en la legalidad de la causa.

Este artículo tenía relevancia jurídica que volvía en cierto momento, ilógica la aplicación de cualquier triquiñuela contra derecho, a fin de lograr pacíficamente un acuerdo sobre la compra-venta y posterior escrituración notarial de la vivienda tipo en cuestión. De ahí que los alcances de legalidad y seguridad protegidos en este artículo civil, trascendían más allá de lo simplemente observable con la finalidad de garantizar la paz y la estabilidad social en el Distrito Federal en primera instancia y de los Estados Unidos Mexicanos, como fin totalizador.

Porque así se estipula:

"El acta constitutiva fue elaborada no únicamente como plataforma política para orientar los trabajos y para fijar los puntos fundamentales de la Federación, sino también como una declaración de principios que debía ser promulgada

y protestada por todos los funcionarios y habitan
tes de la República, a fin de que tuviesen la más
completa seguridad de que las labores del congre
so se habían de ajustar a los términos de un pac
to federal".⁽⁸⁶⁾

3.3. IMPORTANCIA ECONOMICA

El Derecho no puede ser entendido ni practicado eficientemente, cuando el estudioso del mismo se encierra en la dogmática jurídica sin guardar enlace con el estudio de otras ciencias. ¿Cómo podría ser el Derecho un "conjunto de prescripciones"⁽⁸⁷⁾ justas a la realidad humana, cuando únicamente tomase en cuenta el aspecto humano y lineal de la vida como si todo estuviera naturalmente establecido, descuidando el conocimiento de los vicios y virtudes humanas, como si no se dieran los cambios generados por la ambición humana ?; ¿Cómo podría el juzgador reforzar su criterio y hacer uso de la facultad de discrecionalidad que en ciertos casos le está permitida, si únicamente tuviese el conocimiento de la ley escrita, siendo un neófito en la totalidad de las demás materias del conocimiento ?. Ante esta verdad, donde se reconoce con humildad que nadie es perfecto ni poseedor entero de la verdad, puedo observar al Derecho como un conglomerado de conocimientos donde se "examina las disciplinas jurídicas fundamentales, o sea, la ciencia del Derecho; la teoría general del Derecho y la filosofía del Derecho y las disciplinas jurídicas auxiliares, o sea, la sociología jurídica, la historia del Derecho y el Derecho comparado"⁽⁸⁸⁾ guardando relación además con otras ciencias que encuadran al Derecho de manera certera con la realidad.

De las ciencias que no pierde de vista el Derecho resalta la Economía. Sabemos que el "fin de las normas es provocar un comportamiento"⁽⁸⁹⁾ y resulta lógico suponer que dicho comportamiento provocará consecuencias, las cuales influirán en el todo social y permitirán hacer perdurar el equilibrio, so pena de que ante la falta de dirección provocada por una resolución mal planeada, se genere la dictadura y la opresión donde desemboca el abuso, en consecuencia, se provoca el empobrecimiento de la masa poblacional, lo cual, puede concluir en estallidos sociales y revoluciones que a nadie conyenen.

El Derecho no pierde de vista a los conocimientos de la Economía por más que algunos técnicos así lo desearan. Oficialmente

sabemos los que estudiamos la disciplina jurídica, que "la fuerza del Derecho no depende...de la justicia intrínseca de lo prescrito, sino de ciertos elementos de orden extrínseco, relativos a la forma de creación de cada precepto...cuando las exigencias han quedado cumplidas el precepto legal es válido y su validez deriva del cumplimiento de tales exigencias"⁽⁹⁰⁾ este concepto técnico solamente impone el deber ciego, es decir "la necesidad de una acción por respecto a la ley"⁽⁹¹⁾ dependiendo la "existencia de éste de la realización de ciertos supuestos"⁽⁹²⁾ quedando estructurado globalmente el supuesto normativo como "hipótesis cuya realización depende el nacimiento del deber estatuido por la norma"⁽⁹³⁾ poseyendo el precepto jurídico abstracto "siempre uno o varios supuestos de cuya realización dependen ciertas consecuencias normativas"⁽⁹⁴⁾ las cuales pueden ser "deberes o derechos"⁽⁹⁵⁾ los cuales son siempre diseñados por la voluntad humana que aunque traten de negarlo los que así les conviene, siempre persigue objetivos y fines específicamente determinados, los cuales de una manera u otra benefician o perjudican a ciertos sectores de la población estatal.

El derecho innegablemente es influenciado y a su vez reina para con el desarrollo de la Economía. Partiendo de la definición de Derecho como "conjunto de normas imperativo atributivas que en una cierta época y un país determinado la autoridad política declara obligatorias"⁽⁹⁶⁾ puedo observar que si bien es verdad que el Derecho está instituido para ser aplicado en una cierta región de un determinado tiempo, también es innegable deducir que dicha instrumentación es producto de la intervención de los hombres que representando a determinados grupos sociales y económicos investidos de autoridad inician, aprueban y ejercen las leyes partiendo de intereses determinados por ser innegablemente personas que buscan el beneficio tras obtener el dominio del manejo del Estado, de sus propiedades, posesiones y derechos.

La Economía está unida al Derecho, igualmente porque el derecho parte de distintos orígenes que no únicamente son fuentes formales (como son la legislación, la costumbre, la jurisprudencia y -

todos los demás establecidos o "procesos de creación de las normas jurídicas"⁽⁹⁷⁾ integrados "por diversas etapas que se suceden en cierto orden y deben realizar determinados supuestos"⁽⁹⁸⁾; o sea que, existen además fuentes reales ("Factores y elementos que determinan el contenido de tales normas"⁽⁹⁹⁾ como son las "necesidades económicas y culturales de las personas a quienes la ley está destinada"⁽¹⁰⁰⁾); y así también, existen fuentes históricas ("Documentos que encierran el texto de una ley o conjunto de leyes"⁽¹⁰¹⁾).

La Economía está ligada al Derecho así como también lo está la organización del mismo Estado, porque los tres guardan una concurrencia irresoluble para con los fines globales perseguidos. La actividad del Estado "es el conjunto de actos materiales y jurídicos operaciones y tareas que realiza en virtud de las atribuciones que la legislación positiva le otorga"⁽¹⁰²⁾, también conocemos que dichas atribuciones son "medios para alcanzar determinados fines"⁽¹⁰³⁾ siendo "natural que el número y extensión de aquellos varien al variar estos"⁽¹⁰⁴⁾ por eso mismo podemos palpar que "de acuerdo a los postulados del individualismo que considera que son bastantes la actividad de los particulares y el libre juego de las leyes económicas, para satisfacer -- las necesidades individuales y colectivas dentro de la sociedad, el Estado en una primera etapa histórica posterior al mercantilismo de los antiguos regímenes políticos, se encontró reducido a un mínimo; en cuanto a sus fines, se limitan al mantenimiento y protección de su existencia como entidad soberana y a la conservación del orden jurídico natural, en tanto que es condición para el desarrollo de las actividades de los particulares y el libre juego de las leyes sociales y económicas"⁽¹⁰⁵⁾, ante el aumento de la población, los progresos de orden técnico y la ostensible desigualdad de las clases sociales⁽¹⁰⁶⁾ poco a poco el individuo "no ha sido capaz de satisfacer las necesidades de la colectividad"⁽¹⁰⁷⁾ por lo que su desarrollo por sí mismo ha promovido una "tendencia intervencionista o estatista en la que se considera - que el Estado respetando una buena parte de la actividad privada, va imponiendo a ésta restricciones o limitaciones para armonizar con el interés general"⁽¹⁰⁸⁾, de esta forma "el Estado gendarme se va transfor-

mando en un Estado providencia o Estado social de derecho".⁽¹⁰⁹⁾

El Derecho, el Estado y la Economía están unidos y las atribuciones conferidas al Estado por la Constitución Política así lo confirman en los mecanismos de producción, distribución y consumo nacional. Sea que dichas atribuciones estén encaminadas a "reglamentar la actividad privada"⁽¹¹⁰⁾ o estén destinadas para "fomentar, limitar y vigilar la actividad privada"⁽¹¹¹⁾ y estén vislumbradas para sustituir "total o parcialmente a la actividad de los particulares o para combinarse con ella en la satisfacción de una necesidad colectiva"⁽¹¹²⁾.

De todo lo dicho, resulta que la importancia, es decir, "lo que hace que una cosa sea considerable"⁽¹¹³⁾ sinónimo de "cuantía, entidad, peso, valor, estima, consideración"⁽¹¹⁴⁾ repito, la importancia económica del artículo 2448 J del Código Civil para el Distrito Federal, del año de 1992, resulta insoslayable; ya que podemos pasar irreflexiblemente por alto los efectos económicos de la medida instaurada que aunque con las exigencias legales, en su práctica atente contra la legitimidad manifiesta del interés común perseguido por la sociedad, sobre todo, si sus efectos pueden consistir en una restricción a la producción, fomento del desempleo, esclavismo proletariado de las mayorías, falta de circulación y abasto de las mercancías, irregular distribución de la riqueza o inadecuado consumo de las mercancías; con lo cual, se pone en peligro la estabilidad y seguridad del Estado.

Para comprender la citada importancia económica del artículo en cuestión, me veo obligado a entrar brevemente al estudio de la Economía en sus aspectos primarios.

Como podemos observar "la vida humana está condicionada por la satisfacción de necesidades"⁽¹¹⁵⁾ y "para satisfacer una necesidad se tiene que realizar un esfuerzo"⁽¹¹⁶⁾ para de esta forma, poder cubrir esa "sensación de que algo nos falta"⁽¹¹⁷⁾ por lo que "las per

sonas tienen como actividad inmediata o mediata, fácil o difícil, sencilla o complicada resolver las necesidades que la vida presente⁽¹¹⁸⁾, de tal manera, que ello implica la participación de un sinnúmero de personas, ya que "no siempre pueden resolverse las necesidades directamente, sino que abarcan las actividades de numerosas personas y son precisas determinadas condiciones favorables"⁽¹¹⁹⁾, con lo cual, surge la llamada vida económica como una compleja y "vasta red de relaciones entre unos hombres y otros, de actividades humanas dedicadas a satisfacer las necesidades"⁽¹²⁰⁾.

Para garantizar la eficiencia en el manejo de los recursos y la relación social de producción nace la Economía, cuyo término es derivado de las voces griegas: OIKOS "referido a la casa"⁽¹²¹⁾ y -- HOMOS "de arreglar, manejar"⁽¹²²⁾ con lo cual la Economía "daba a entender el arreglo, la administración de la casa"⁽¹²³⁾.

Para comprender la Economía, es necesario estudiar sus - dos grandes campos de análisis: La Economía Política "que pretende explicar los fenómenos económicos, sin inmiscuirse sobre si están bien o mal"⁽¹²⁴⁾ y la Economía Social, "que se propone el estudio de las - relaciones económicas con el fin de mejorar las condiciones humanas"⁽¹²⁵⁾. Para que una vez tengamos esta ilustración y la utilicemos"⁽¹²⁶⁾:

- a) Para entender el ambiente económico en el que vivimos.
- b) Para conocer las oportunidades que tenemos.
- c) Para cooperar en la expansiva intervención del Estado en la Economía.
- d) Para aumentar nuestro saber económico y capacidad del bien,

Así mismo, antes de entrar a lo que propiamente es la im

portancia económica del artículo civil en cuestión, es necesario estudiar aunque sea superficialmente las principales operaciones económicas. Es decir, debemos entrar al conocimiento de la Producción o "creación de satisfactores"⁽¹²⁷⁾; de la Circulación o "transporte de los bienes, el cambio que con ellos se efectúa"⁽¹²⁸⁾; la distribución o "reparto que se hace de los bienes producidos"⁽¹²⁹⁾; el consumo o puesta de "los satisfactores en contacto directo con las necesidades"⁽¹³⁰⁾. En este punto y para mayor claridad, me es necesario recalcar que "la sociedad es algo más que un número de individuos. Es un número de individuos entre los cuales existen ciertas relaciones precisas. La forma de sociedad es determinada por el carácter y la forma de estas relaciones"⁽¹³¹⁾; y es necesario meditar sobre esta cuestión porque parecería que de acuerdo a la sociedad las operaciones económicas cambian, sin embargo, no es así porque lo que únicamente se transforma son los mecanismos y legislaciones que las autoridades políticas han diseñado para efectuar las distintas operaciones económicas. Por ello las "relaciones legales al igual que las formas del Estado no podrían ser entendidas en sí mismas, ni explicadas por el llamado progreso general de la mente humana, sino que tiene sus raíces en las condiciones materiales de la vida"⁽¹³²⁾, o sea, que los hombres persiguen intereses personales y cuando para lograrlos requieren dominar a la sociedad se coordinan en grupos y clases siempre con el fin de obtener un provecho, el cual quedará justificado por la ley y por la estructura que al mismo Estado se le de.

La sociedad nos indica qué se debe producir para que lo producido tenga valor para ella. Puede ser valor de uso, dependiendo de la relación que se guarde entre "el consumidor y el objeto consumido"⁽¹³³⁾, o puede ser valor de cambio, cuando el producto lo obtiene "en calidad de mercancía"⁽¹³⁴⁾, es decir, cuando aparece en el mercado y se sujeta a la acción de la oferta y la demanda.

Y así mismo, la sociedad nos indica cómo producirlo, basándose en la división social del trabajo como "origen de todo aumento de la productividad"⁽¹³⁵⁾, "lo que distingue al hombre de las bestias"⁽¹³⁶⁾.

Esto nos lo explica la Economía como "ciencia de la producción de -- mercancías", ⁽¹³⁷⁾ haciendo énfasis en la visión del Derecho como el sistema palpable de la normatividad del Estado y control del mismo, que permite a cada individuo o mejor dicho le obliga a comportarse de -- acuerdo al lineamiento que le marca la ley, bajo pena de sanción si la contraviene.

Así la gente que cumple con los requisitos marcados en -- la ley, labora y cumple con determinado rol social, que al mismo tiempo está bilateralmente ligado con el estatus que ocupe la persona, lo cual demarcará su injerencia en la vida económica de su ambiente social y particularmente en el área de producción de la riqueza.

Por otra parte, la circulación y distribución además del consumo, dependen del poder adquisitivo con que se cuente para la obtención de los satisfactores. Y dichos procedimientos económicos igualmente se encuentran regulados por normas de Derecho.

Los productos no llegarán a quien no tenga dinero para -- comprarlos y la persona que los robe será sancionada.

Quien desee tener trabajo primeramente deberá reunir los requisitos que marca la ley para ejercer la profesión que elija, aún a pesar de que sea un perito en la materia, de lo contrario, no tendrá trabajo ni dinero. Y si ejerce sin las autorizaciones debidas o comercia con productos prohibidos por la ley, será sancionado.

Las personas que no tengan trabajo, que no tengan dinero a las que no les lleguen los satisfactores que requieren, quedarán -- frustradas y enojadas, pero pueden demandar jurídicamente lo que la -- ley permita. Aunque claro, que seguir un proceso judicial no garantiza que obtendremos lo que se pida sobre todo si vamos en contra de los lineamientos estatuidos por el Estado o mejor dicho, por las re-glas establecidas por las personas que manejan el poder.

Al hablar de la ley, no podemos olvidar sus efectos eco-

nómicos, ni podemos dejar a un lado las causas económicas que la hicieron surgir, porque nada se da por altruismo y menos cuando hablamos de dinero; por ejemplo, podemos notar que el "capitalista sólo tiene porque desembolsar dinero a cambio de fuerza de trabajo y medios de producción, si en esta forma puede adquirir una cantidad mayor de dinero ⁽¹³⁸⁾, y por ello, el débil se encuentra desprotegido ante los caprichos del acaudalado a menos que la ley tienda su abrigo protector a toda la sociedad.

"Todas las sociedades anteriores... han descansado en el antagonismo entre clases opresoras y oprimidas. Más que para oprimir a una clase, es preciso asegurarle unas condiciones que le permitan - por lo menos arrastrar su existencia de esclavitud ⁽¹³⁹⁾. Por ello, el Derecho se supone que se instituyó, para guardar el equilibrio y la existencia de la sociedad, aunque siempre coexista el opresor y el oprimido, únicamente vigilando que la opresión no llegue a la desesperación y si la hay, se pueda masacrar al levantado.

La humanidad no cambia:

En el periodo histórico denominado Comunidad Primitiva, existían organizadores y organizados.

En el esclavismo, convivieron hombres libres y esclavos.

En la Época Feudal, se encontraron los Señores Feudales y los Siervos.

En el Capitalismo, entraron en contacto los Capitalistas y el Proletariado.

En el Socialismo, vimos enfrascarse a los administradores del Poliburo con los Camaradas.

Y siempre las relaciones económicas de explotación estu-

vieron justificadas por la ley; pero, ¿ A caso es necesario que el Derecho sea siempre un mecanismo que veladamente impone la estratificación social o mejor dicho la "jerarquización de los individuos de la sociedad no solamente por su posición de clase, sino también por diferencias de ingreso, profesional, cultural, políticas, etc.⁽¹⁴⁰⁾ ". ¿Aun a pesar de que la misma ley nos indique que todos los individuos somos iguales ?. Yo pienso que sí. Mientras el Derecho siga siendo el producto y reproductor de los intereses económicos de un minúsculo -- grupo para someter a la masa social, independientemente del lugar y tiempo en que se formule. En México, por ejemplo, la situación es semejante a lo que en materia económica hemos platicado a grandes rasgos, ya que las injusticias en la producción, la distribución y el consumo además de la circulación podemos palparlas. Aun a pesar de lo que se dió por llamar en la década de los setentas el milagro mexicano, es decir, a pesar de la "expansión sostenida del producto nacional, la relativa calma del país e incluso la estabilidad financiera⁽¹⁴¹⁾" los problemas no han disminuido, quizá la explicación sea que "la expansión capitalista de la economía sólo parcialmente resolvía algunos problemas pero al mismo tiempo su dinámica generaba otros⁽¹⁴²⁾", porque resulta inescudible la condición de que el dinero no lo va a regalar su dueño, no va a trabajar solamente para darle a los que lo necesitan, de ninguna manera resolverá los problemas que aquejan a la mayoría si eso le significa un demérito significativo en sus ganancias; al contrario, en la mayoría de los casos al capitalista no le importa crear otros problemas. "Señalemos algunos importantes y significativos⁽¹⁴³⁾":

- 1) El creciente endeudamiento externo.
- 2) El aumento del financiamiento deficitario.
- 3) El creciente desequilibrio del comercio exterior.
- 4) Mayor monopolización de la economía.
- 5) Aumento de la dependencia.
- 6) Inflación.
- 7) La falta de trabajo.
- 8) El incremento de la desigualdad de la distribución del ingreso.

Las características de nuestro sistema jurídico trascienden a nuestra vida económica por mucho que lo tratemos de ocultar. En nuestro país existen ricos, pobres y clase media; los primeros, tienen en sus manos la propiedad de los bienes de capital, los insumos materiales de mayor importancia, y en sí, la mayor parte de la riqueza a pesar de ser una minoría; los segundos, deben vender su fuerza de trabajo bajo al mejor postor, tienen que justificar las faltas cometidas por los poderosos y deben recibir un sueldo o salario que apenas les permita vivir, aunque sean ellos la mayoría.

En nuestra realidad, el proceso productivo se ve viciado tanto en lo interno como en lo externo por el monopolio de las mercancías llamadas dinero o valores que dan el poder y refuerzan al poder. Los países ricos sojuzgan a los pobres y dentro de los países pobres o ricos los fuertes someten a los débiles porque el Derecho instrumentado así lo permite, porque el Derecho existente responde a las expectativas del modelo de producción y a los intereses del grupo dominante.

Nuestro país forma parte de un concierto de naciones, es miembro y participe de un modo de producción determinado, y por tal, debe responder a los lineamientos que se le han señalado y disponer para ello de todas sus formas de control. "La vinculación de México con el resto del sistema capitalista occidental se ha estrechado conforme se ha venido consolidando en la sociedad mexicana el modo de producción capitalista"⁽¹⁴⁴⁾, no podemos negar nuestra realidad "La disponibilidad de bienes y servicios para el bien social de numerosos sectores de la población...explicable a partir de la concentración de la propiedad --hace que los extremos de riqueza y pobreza que en el país prevalecen sean inusitados, visibles y amenacen no sólo al crecimiento mismo de la economía sino también su posibilidad de combinar, como hasta la fecha el crecimiento con la estabilidad social"⁽¹⁴⁵⁾, este peligro es palpable y somos directa o indirectamente sabedores de ello.

Respondamos: ¿Qué es lo que sucede cuando queremos producir y no tenemos maquinaria para ello?; solicitamos créditos pero,

¿ Nos lo otorgan fácilmente ? o ¿ Sólo si la garantía es mayor de lo que pedimos ?; al no contar con tal garantía: Se decide por dedicarnos a otra profesión, pero para ejercerla tenemos que cumplir con los requisitos que nos señala la ley y esto será permitido siempre y cuando se lleve a cabo el procedimiento de licencia correspondiente, pero sobre todo, no se ataquen los intereses del monopolio de poder; por ello, al final de cuentas la mayor parte del pueblo tiene que dedicarse a tareas que a penas le permitan subsistir sea profesionalista o no lo sea.

En los Estados Unidos Mexicanos, en el Distrito Federal, vivimos realidades y no sueños de riqueza. Al salir a la calle podemos desde la mañana hasta la noche y viceversa "ver limosneros por toda la ciudad y golpes e insultos por los accidentes de tránsito... en los camiones cómo los niños se ponen a cantar y cómo los vendedores de baratijas se colocan a lo largo de una avenida",⁽¹⁴⁶⁾ para darnos cuenta de la realidad de nuestro pueblo basta que abramos los ojos, sin necesidad de que se nos presente una proyección cinematográfica; no se puede guardar en el más profundo rincón de nuestra conciencia lo que a todas luces se puede contemplar: La realidad económica es alarmante y el Derecho cumple con su papel de proporcionar orden a la sociedad.

México está sumido en una economía internacional donde tanto el consumo como la distribución son desiguales y más que inquitativos. Estamos inmersos en el sistema de producción donde es el "proceso de acumulación de capital" esencial para el funcionamiento del sistema,⁽¹⁴⁷⁾ la riqueza no tiene más fuente que el trabajo del hombre: Los pocos se enriquecen a costa de los muchos, almacenan poder, comen bien, estudian, para que los muchos sigan dominados de manera reproductiva sumidos en la miseria y el control de sus voluntades como seres etiquetados, como seres estigmatizados.

Por todo lo citado es que la importancia económica del artículo 2448 I del Código Civil para el Distrito Federal, del año -

de 1992, debe salir a relieve en este momento; para en un instante da do, poder criticar la reforma realizada en el año de 1993 y estar en posibilidad de esclarecer si dicha reforma tiende a promover el avan ce económico o puede incidir sobre la destrucción social del pueblo mexicano del Distrito Federal. La importancia económica de este arti culado partía desde el momento mismo que se consigna en el encabezado del artículo 2448:

"Las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social, por tanto son - irrenunciables en consecuencia, cualquier esti- pulación en contrario se tendrá por no puesta".

Los que litigamos, sabemos la trascendencia económica -- que resulta del párrafo anterior, porque hemos sido testigos de cómo los poderosos tratan de utilizar su poder para obligar a las personas a firmar documentos que los desapropien de los bienes y derechos de - sus familias; hemos sido testigos de cómo se trata de corromper a la autoridad para que afirme algo que jamás sucedió, etc.; por ello, al imponerse el orden público e interés social, se marca una traba al - abuso del poder por el Estado que de no haberla propiciaría el esta- blecimiento de monopolios y estancos contrarios al interés social.

Ya propiamente en el artículo 2448.J, al leer su conteni do que nos indica:

"El ejercicio del derecho del tanto se su- jeterá a las siguientes reglas".

Podemos palpar la relevancia económica, ya que impidien do el desorden en el proceso en cuestión se impide que los poderosos impongan sus reglas para la acción en cuestión, dando un carácter le gal a la compra-venta de la mercancía denominada inmueble; garantizan do con ello, la legalidad de su posterior escrituración.

Ya en el numeral I de este artículo, se nos señala:

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

Con lo cual se impide un manejo desleal en la venta de inmuebles, se evita que la ley sea violada en sus procedimientos y es casi nula la posibilidad de equivocación ante notificaciones legal y legítimamente realizadas; además es casi imposible la evasión fiscal y se permite una más pronta y eficiente circulación de la riqueza, lo cual tarde que temprano nos beneficia a todos.

Ya en la fracción II, se nos indica:

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

Con ello se promueve que los arrendatarios se puedan convertir en dueños del espacio que como habitación ocupan; igualmente aumentan sus posibilidades para convertirse en sujetos de crédito de una mayor forma y, al mismo tiempo, de poder y con ello tener una vivienda digna. Por otra parte, se les marca un término prudente que permite el traslado de dominio del bien en cuestión, sin por ello poner en peligro el pago oportuno de los impuestos correspondientes y haciendo más pronta y expedita la impartición de justicia en esta materia.

En la fracción III, se establece:

"En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso indubitable-

al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un plazo de quince días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está - - obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento".

En economía las cosas deben mirarse fríamente, no es oro todo lo que brilla; ni relumbra todo lo que da riqueza; un favor puede valer más que todo el dinero que se pudiera pagar. Por ello, resulta económicamente efectivo que se imponga la cláusula anterior, ya que de lo contrario, el vendedor podría cambiar a su antojo los términos de la oferta y con ello beneficiar a personas de su misma clase en perjuicio de las personas realmente necesitadas de habitación propia.

En el numeral IV, encontramos:

"Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio se aplicarán disposiciones de la ley de la materia".

Económicamente por medio de esta cláusula, se evita un perjuicio económico al copropietario en su patrimonio, en primera instancia y en segundo lugar, se evita caer en un proceso judicial donde el tercero perjudicado reclame sus derechos ante el abuso y mala fe del vendedor y la posible complicidad de las autoridades. Así mismo, permite a los arrendatarios/compradores elegir el régimen legal sobre el que se fincará la propiedad común con la que tendrán que coexistir.

Abordando el numeral V, podemos observar:

"Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la auto

rización de la escritura de compra-venta".

La ley en este caso nos protege a todos por igual: Compradores y vendedores. Impone a un fedatario público la obligación de realizar una revisión de todo lo realizado con anterioridad, para que el gasto de tiempo, dinero y esfuerzo no sea económicamente infructuoso y en su momento, corregir oportunamente los desvíos.

En la fracción VI, se nos señala:

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

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

La justicia social en este caso, va unida al Derecho y los intereses económicos de la sociedad. La contravención al mandato jurídico y trae como consecuencia la nulidad de la compra-venta de pleno derecho e impone responsabilidad a los notarios enterados de la anomalía.

Al Estado le interesa su conservación y ésta solamente puede ser alcanzada haciendo prevalecer la paz y la estabilidad social por medio de mecanismos dentro de los cuales encontramos al Derecho.

El Estado no puede permitir gastos innecesarios que mermen injustificadamente la economía familiar y social, por ello, se va de la normatividad para marcar los pasos seguros y sin lugar a du

das a seguir, evitando con ello la imposición de sanciones innecesarias y la siempre anterior puesta en marcha de la maquinaria jurisdiccional.

Este artículo impone que los arrendadores, arrendatarios, notarios y demás personas involucradas en la operación de compra-venta y su posterior escrituración la obligación de pensar sobre las consecuencias económicas de este acto, ya que si por suerte fuera declarada nula de pleno derecho dicha actuación jurídica, traería consigo una irreparable pérdida de tiempo, dinero, esfuerzo y demás recursos aplicados en la obra.

I.3.c JUSTIFICACION SOCIAL

El contenido del artículo 2448 J del Código Civil para el Distrito Federal, del año de 1992, queda plenamente justificado en su plataforma social, porque está dirigido a hacer pacífica, ordenada y por todos conocida la civilidad con que por medio de la acción de la ley se transfiere la propiedad (entendida como "derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre determinados bienes, de acuerdo con lo permitido por las leyes y sin perjuicio de terceros"⁽¹⁴⁸⁾) de las fincas urbanas destinadas a la habitación dadas en arrendamiento, bajo normas de orden público e interés social, con la finalidad de que al realizarse la escrituración correspondiente los individuos no puedan reclamar la nulidad de pleno derecho, si es que los pasos ordenados por la ley se han cumplido bajo las condiciones que la misma establece y en los tiempos por ella permitidos.

A simple vista, podemos observar que todos los seres que conocemos requieren vivir en sociedad: Los pájaros viven en parvadas, los búfalos en manadas, los peces en bancos, etc. Ningún ser viviente y tangible podría vivir fuera de la sociedad; sobre todo en la preñez o en la niñez que es cuando más necesitamos que otro individuo se haga cargo de nuestra existencia protegiéndonos, cuidándonos, alimentándonos, etc. Pero aún, a pesar de ello, me temo que el ser humano en muchos casos no sabe qué es la sociedad ni el motivo o los beneficios que acarrea el formar parte de ella. El porqué de esta suposición --descansa en el hecho de que existen personas que tratan de vivir aisladas, personas que tratan de alejarse de la responsabilidad y el papel que la historia de la sociedad les ha conferido; personas que no acuden al auxilio de un conocido cuando éste se encuentra en peligro; personas que acumulan bienes que jamás disfrutarán a sabiendas de que hay muchas personas carentes de trabajo, de alimento, de un techo, de un lugar donde descansar después de una ardua jornada junto con su familia.

Para esclarecer el anterior cuestionamiento, es necesario

que quede definida la palabra Sociedad o "1) Conjunto de seres que viven organizados. 2)...Grupo de animales de la misma especie que viven organizados de manera coherente... 3)...reunión de personas organizadas para fines o intereses comunes, especialmente su mantenimiento y seguridad y cuyos miembros desempeñan funciones distintas y -- complementarias. 4) Entidad de origen voluntario o contractual...⁽¹⁴⁹⁾"

Cuando se dice que es un grupo de seres que viven organizados, inmediatamente mi mente evoca al Derecho: ¿Cómo podría el hombre mantener su organización sin normas; cómo podría existir una sociedad sin orden y sin ley ?; y en el momento a que se refiere la cita da definición sobre la manera coherente con que debe fundamentarse esta organización, me hace razonar sobre lo reflexiva que debe ser la constitución social, ya que no puede ser coherente algo que promueve aunque sea indirectamente: la desobediencia a la ley; ya que la coherencia debe dirigirse al desarrollo y a la superación del todo social. Porque como indica la definición: En sociedad nos organizamos para lograr fines e intereses comunes, especialmente de mantenimiento y seguridad: ¿ De qué valdría vivir en sociedad si corremos mayor peligro dentro que estando fuera de ella ?; ¿ De qué nos serviría convivir - en una sociedad plagada de inseguridad ?; ¿ Por qué vivir en una so ciedad donde únicamente tenemos la obligación de pagar impuestos y se nos niega el acceso a disfrutar de una vivienda digna y decorosa de - manera legal ?.

La sociedad es una entidad de origen contractual y voluntaria. Todos estamos aquí porque así lo queremos y luchamos por la unificación social en la medida de nuestras posibilidades y conforme al beneficio que se obtiene de formar parte de la misma sociedad; por ello, la ley debe cubrir las necesidades apremiantes de la población en lo posible, por eso la ley debe indicar los procedimientos adecuados para que todos los habitantes de la sociedad, aunque en forma modesta, puedan vivir con dignidad y seguridad haciendo más productivo su rendimiento para el fortalecimiento de toda la sociedad.

Se requiere del amparo de la ley para gozar de las garan

tías que nos otorga la Constitución, dentro de las cuales se encuentran el disfrutar conjuntamente con nuestra familia de una vivienda digna y decorosa; a manera de que podamos gritar con orgullo que pertenecemos a esta sociedad: Que lucharemos y que la honraremos, porque de ella sabemos y disfrutamos lo mejor y porque su progreso significa el progreso de todos.

Por todo lo dicho, una sociedad donde existen la miseria extrema y el beneplácito de la ley para el abuso de poder, no debería llamarse sociedad. Cómo puede llamarse socio a un desigual y a un explotado; si socio es una "persona que forma parte de una asociación o sociedad.// Quien se halla interesado en los negocios de otro como -partícipe de los mismos"⁽¹⁵⁰⁾.

La sociedad sólo es tal, cuando los beneficios y los perjuicios, se dividen de tal manera que se dan en la misma proporción de la inversión realizada, permitiendo que las personas que forman parte de ella vivan de manera decorosa y estén por igual protegidos por la ley.

Lamentablemente, a lo largo de la historia a pesar de el grado de evolución de la ciencia, las sociedades jamás han protegido eficiente y totalmente a sus miembros "incluso está en crisis el sistema de atribución de papeles que mantuvo unida a la civilización industrial. Donde más drásticamente lo apreciamos es en la lucha por definir los papeles sexuales"⁽¹⁵¹⁾.

Las personas están molestas al reconocer la real injusticia en que se vive, ya que los postulados jurídicos cada vez más los desprotegen, apoyando sobradamente al dueño del capital; incluso, en "los Estados Unidos... la cólera del público contra las corporaciones está empezando a crecer"⁽¹⁵²⁾, pero los gobernantes y los diseñadores de la ley, en muchas ocasiones no escuchan al pueblo y tratan de someterlo bajo la amenaza de la pérdida del trabajo, el hambre, etc., basados en el supuesto de la "eficiencia de la autoridad"⁽¹⁵³⁾ investida -

de la "falacia contenida en el clamor por un gobierno fuerte es la presunción implícita de que un estilo de gobierno que dió resultado en el pasado ha de dar también resultado en el presente o en el futuro",⁽¹⁵⁴⁾ olvidando si bien debe ser fuerte, lo que debe ser con los de a fuera y no con los de adentro de la sociedad con los que debe ser justo.

La verdadera sociedad debe estar basada en la participación de todos: "abrir el sistema a un mayor poder de las minorías y permitir a los ciudadanos desempeñar un papel más directo en su propio gobierno son cosas necesarias, pero nos llevan a recorrer sólo una parte del camino... la política del mañana tiende a deshacer el atasco decisional y situar las decisiones allá donde deben estar. Esto, y no simplemente el cambio de líderes",⁽¹⁵⁵⁾ porque lo que interesa -- son los resultados, no quien hizo una ley denominada social, de tal manera, que estén conformados en la sociedad, por la sociedad y para la sociedad.

La sociedad como el Derecho, debe cambiar hacia su mejoramiento. No debemos olvidar que "el mundo tiene su historia... todos los cuerpos existentes en el universo tienen un principio, están evolucionando y se transforman a través del tiempo".⁽¹⁵⁶⁾

El hombre no ha sido siempre lo que hoy es, es el fruto de la evolución. Se dice, por algunos estudiosos de estas cuestiones que "el antepasado de la humanidad probablemente era parecido a los monos antropoides actuales".⁽¹⁵⁷⁾

Así mismo, la sociedad actual se ha desarrollado gracias a los avances realizados desde su conformación originaria. "Los nuevos sistemas de producción, como la ganadería, la agricultura, la alfarería y el trabajo de los metales, permitiendo una modificación radical de la sociedad",⁽¹⁵⁸⁾ con el paso del tiempo "la igualdad primitiva cede su lugar a una sociedad dividida en explotados y explotadores",⁽¹⁵⁹⁾ y "las ideas religiosas evolucionan"⁽¹⁶⁰⁾... por lo que "la organización-

familiar se transforma..la forma propia del paleolítico fue probablemente la horda promiscua, sin ninguna regla sexual. A través de varias prohibiciones que van impidiendo las relaciones incestuosas se llega al...matrimonio⁽¹⁶¹⁾"..."surge el Estado, con un aparato de fuerza que ya no se identifica con la masa del pueblo. La antigua asamblea general...es sustituida por el gobierno del rey⁽¹⁶²⁾", etc., e inclusive hoy - día " el siglo XX se caracteriza por grandes comosiones sociales⁽¹⁶³⁾" - que promueven nuevos caminos de desarrollo para la humanidad como: El derrumbe del muro que separaba a las dos Alemanias, la apertura de la Unión de Repúblicas Socialistas Soviéticas al mundo capitalista, la - desaparición paulatina del sistema ejidal en México, etc.

La sociedad ha avanzado de tal forma, que inclusive se - han conformado rudimentarias comunidades internacionales tendientes a lograr objetivos macros cuando se perfeccionen. "Los pactos de los - Estados Unidos en el Oriente Medio...no constituyen un sistema muy -- compacto de alianzas pese a su expansión geográfica y yuxtaposición, - ni sistema alguno en realidad. Más bien son un agregado de relaciones separadas, que no tienen más vínculo con su objetivo común que es - esclarecer y autorizar la proyección del poder disuasivo norteamericano por la periferia de Eurasia, y constituir el marco político para im- - pulsar la resistencia indígena local a la penetración comunista en un territorio sumamente diversificado, fragmentado, sometido a cambios - rápidos⁽¹⁶⁴⁾".

La sociedad va dirigida a su supraconformación interna - cional y quizá logremos realizar el "ideal primitivo norteamericano - de construir un orden mundial, un sistema institucionalizado de relaciones interdependientes, que superen los nacionalismos a la antigua⁽¹⁶⁵⁾".

El Derecho, por tal motivo, debe responder a los avan - ces de la misma sociedad: Las reglas que se establezcan deben ser cada vez más civilizadas y justas, permitiendo la convivencia en mejor forma como sucede en los juegos, ya que "el juego es el resultado de una convención. Sólo existe porque un determinado día, determinados-

hombres se pusieron de acuerdo en torno a cómo habrían de comportarse en lo sucesivo si querían jugar a un determinado ⁽¹⁶⁶⁾ "juego", porque si el Derecho no se adapta a las nuevas circunstancias provocará la disolución social.

El Derecho, debe ser en lo futuro conocido y entendido - cada vez más por un mayor grupo de integrantes de la sociedad, que -- practiquen las normas más por cuestión moral y de compromiso que por cuestión de fuerza; porque "sin el conocimiento y la práctica de las leyes que la moral prescribe, no puede haber entre los hombres ni paz, ni orden, ni felicidad"⁽¹⁶⁷⁾.

Ya la historia nos ha enseñado que es lo que sucede cuando el hombre es sobreprotegido: Abusa del poder que la sociedad le ha conferido; diseña a su conveniencia normas, se vuelve un dictador, obra en su propio beneficio. Como por ejemplo, sucedió en Egipto en la época de los faraones donde "comienzan a levantarse grandes mastabas (tumbas) para el sepulcro de los faraones, sus familiares y funcionarios destacados"⁽¹⁶⁸⁾, la "mastaba real era una construcción grande y suntuosa, considerada como la residencia definitiva del faraón"⁽¹⁶⁹⁾, pero que no reportaba beneficio alguno para la mayoría de la población; ya que por ejemplo, para la edificación de la pirámide de Keops la explotación fue tremenda "más de 100,000 hombres debieron trabajar durante esos 23 años"⁽¹⁷⁰⁾ que tardó su construcción "para que, a dicho ritmo la obra estuviera terminada al morir el faraón"⁽¹⁷¹⁾, sin más pago que el látigo de la esclavitud. Ante esta enseñanza, se supone que la sociedad debería ser cada vez más justa y equitativa con todos los miembros de la comunidad, dando una oportunidad de iguales magnitudes a todos sus miembros para que se sientan no solo formados por ella, sino forjados de la misma. De aquí la justificación social de la existencia y estructura del artículo 2448 J del Código Civil para el Distrito Federal, del año de 1992.

Todos sabemos de los problemas que aquejan al Distrito Federal, dentro de los que resaltan: la concentración económica, los empleos, los ingresos, la configuración, el transporte, la vivienda,-

la calidad de vida, la vitalidad, etc. Y como podemos observar, una de las cuestiones que más nos preocupa consiste en la escasez de vivienda; de lo cual se ha desarrollado una amplia gama de explicaciones como por ejemplo, la siguiente: "el déficit de la vivienda se deriva, por un lado, del aumento y de la redistribución de la población que plantea la necesidad de construir viviendas para nuevas familias o para familias migrantes en determinados lugares, y por otro, el deterioro o pésimas condiciones de muchas de las existentes que es necesario sustituir". Independientemente de las causas del déficit de vivienda, éste reclama la intervención del Estado a través de diversas políticas de vivienda popular a fin de asegurar vivienda para todos, lo cual orilla a los políticos a idear promesas basadas en planes irrealizables.

CUADRO 14

DEMANDA DE MATERIALES BÁSICOS DEL SECTOR PÚBLICO
EN EL ÁREA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
1978-1982

Unidad	Total	Vivienda progresiva	Vivienda terminada	Mejoramiento de vivienda
Cemento Ton.	925 174	154 447	664 632	106 075
Acero Ton.	87 711	15 223	59 677	12 811
Madera M ³	241 150	41 969	163 905	35 276
Mat. Arcilla MILLARES	1 393 644	239 552	862 927	201 165
Arena M ³	2 674 269	446 419	1 867 237	360 553
Grava M ³	904 119	157 690	677 178	69 256
Piedra Blanca M ³	3 336 641	414 226	1 563 352	354 063

FUENTE: SAHOP, Programa Nacional de Vivienda, México, 1978, pp. 394 a 409.

Las características de los tres subprogramas, incluyendo objetivos y políticas y metas para el corto plazo, son como se aparece en el cuadro núm. 15. En relación a las metas se pretenden construir 239 579 viviendas nuevas, dotar de 43 569 viviendas progresivas a la población que para enero del 1980 tenía el mínimo, y mejorar 44 400 viviendas deterioradas. El cuadro núm. 16 muestra lo concerniente a las acciones, obras, servicios, correspondi-

Todos sabemos que los recursos públicos son insuficientes para cubrir la demanda de vivienda.

CUADRO 13

INVERSIÓN ESTIMADA DEL SECTOR PÚBLICO EN EL AREA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
(Miles de pesos de enero de 1978)
1978-1982

Años	Total	%	Vivienda progresiva		Vivienda terminada		Mejoramiento de vivienda	
			%	%	%	%		
1978	4.994,748	100	249,530	5.0	3.830,595	76.7	914,623	18.3
1979	5.609,277	100	526,205	9.4	4.153,806	74.1	929,166	16.5
1980	6.234,755	100	940,021	15.1	4.350,816	69.8	943,918	15.1
1981	6.839,042	100	1.540,929	22.5	4.339,632	63.5	958,481	14.0
1982	7.378,167	100	2.402,881	32.6	4.002,064	54.2	973,222	13.2
Total	31.055,989	100	5.659,646	18.2	20.676,913	66.6	4.719,430	15.2

FUENTE: SAIOP, Programa Nacional de Vivienda, México, 1970, elaboración con datos de los cuadros números 3.54 al 3.59, pp. 385 a 390.

Ante el crecimiento poblacional del Distrito Federal, resulta casi imposible cubrir progresivamente esta necesidad.

CUADRO 12
 DÉFICIT DE VIVIENDA EN EL ÁREA METROPOLITANA
 DE LA CIUDAD DE MÉXICO
 (Miles de pesos)*
 1978-1982

Año	Necesidades reales de vivienda		Producción de vivienda					
			Sector público		Total **		Déficit	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
1978	150.9	100	41.2	27.3	93.3	61.8	57.6	38.2
1979	156.2	100	47.5	30.4	93.1	62.8	58.1	37.2
1980	161.9	100	55.4	34.2	103.3	63.8	58.6	36.2
1981	167.8	100	65.5	39.0	108.7	64.8	59.1	35.2
1982	174.1	100	78.5	45.0	114.4	65.7	59.7	34.3
Total	810.9	100	298.1	37.5	517.8	63.9	239.1	29.1

* Cifras redondeadas.

** Comprende la producción de los sectores: público, privado y social.

Fuente: SAIHOP, Programa Nacional de Vivienda, México, 1978, con datos de los cuadros números 3.34 a 3.36 y 3.40 a 3.42, pp. 357 a 360 y 363 a 370.

No tenemos territorio, ni recursos para proporcionar vivienda nueva a quien lo reclame.

CUADRO 15

OBJETIVOS, POLITICAS Y METAS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA
EN EL DISTRITO FEDERAL
— 1980-1982 —

<i>Sub-programa</i>	<i>Objetivos</i>	<i>Políticas</i>	<i>Metas</i>
Vivienda termina- da.	Cubrir la demanda de vivienda nueva para la población de bajos ingresos, afiliada a los organismos públicos de vivienda.	En las zonas de consolidación interior del área de colonias periféricas, se deben favorecer los programas de saturación urbana. Estos programas deben buscar, por una parte, la permanencia de la población de bajos recursos en el sitio; por otra parte, optimizar el uso de la infraestructura y el equipamiento existente. En las zonas de expansión y de consolidación se debe promover la producción de la vivienda de alquiler bajo control público y con participación social. Su desarrollo debe sujetarse a una nueva reglamentación, que controle el proceso de producción y uso de las mismas y que se apoye por medio de incentivos fiscales y mecanismos financieros y administrativos.	Construir en el trienio 1980-1982: 29,500 viviendas nuevas.

Como se puede observar, no es posible construir viviendas nuevas para todos; pero sí es posible, que las existentes se encuentren en la ocasión de ser adquiridas por las personas que en ellas habitan como arrendatarios; pagando lo justo a los propietarios, recibiendo ayuda y financiamiento gubernamental para su refortalecimiento y remodelación, lo cual a futuro, resultaría más económico que prometer casas donde es casi imposible construirlas o prometer construir cuando no se tienen recursos ni voluntad.

Los bienes no pueden estar ociosos, beneficiando a una minoría y perjudicando a la inmensa mayoría, porque ello atentaría contra la lógica social más primitiva, contra la estabilidad social y contra la estabilidad y permanencia del mismo Estado.

El artículo 2448 J del Código Civil para el Distrito Federal, del año de 1992, queda plenamente justificado cuando establece socialmente su liga jurídica con el contenido del artículo 4o. constitucional, aún del año de 1993, que en su párrafo quinto dice:

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

Por ello, a sabiendas de las posibilidades del gobierno y los intereses perseguidos por los empresarios, se plantea en este articulado el derecho al tanto, como una garantía socialmente establecida a la cual se supondría jamás se le daría marcha atrás.

En el articulado en cuestión, se plantea como un deber del arrendador, de los terceros correlacionados y del arrendatario, el sujetarse a las normas establecidas en el cuerpo de la multifuncional norma para realizar la compra-venta y posterior escrituración de la finca urbana destinada a la habitación en arrendamiento. Sobre todo por ser consideradas sus disposiciones como de orden público e inte-

rés social, irrenunciables y que no admiten estipulación en contrario. Con ello el Estado hace imperar su voluntad y su seguridad sobre la de los poderosos y la de los desposeídos; así, el Estado impide que el poderoso abusando de su suerte manipule la ignorancia o la necesidad del débil, moviendo los hilos de la ley a su antojo. En este artículo la defensa de los intereses sociales es de tal embergadura, que se le impone al arrendador la obligación de dar aviso al arrendatario de su deseo de vender, no dando lugar a dudas y sujetándolo a canales socialmente establecidos y sustentados legalmente, en la medida en que claramente deban estar identificados el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta. Cuando se realiza esto, la sociedad toma conocimiento del asunto y su proceso; actuando el engranaje judicial, por lo mismo con eficiencia, de tal intención que al aparecer alguna duda o inconveniente a posteriori, pueda ser esclarecida por el juzgador con agilidad, prontitud y con oportunidad sin que la sociedad se vea motivada a reclamar justicia por sí misma.

Más adelante encontramos en este articulado, que se impone al arrendatario un término de quince días para contestar de manera también indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho al tanto sobre el bien en cuestión para, repito, poder en un momento dado responder a dudas que en cualquier momento pudiesen surgir o -- brindar las aclaraciones que se tuvieran que dar. El término de quince días a algunos nos parecerá poco y a otros nos parecerá mucho tiempo, quizá no sea el idóneo en algunas ocasiones y en otras sí, sin embargo, es necesario establecer un plazo específico para cumplir con esta obligación, ya que de lo contrario, personas como el Estado (ante dificultades en el cobro de los impuestos), el vendedor (ante la falta de liquidez para solventar sus necesidades), el comprador (ante la pérdida de eficacia de los avalúos bancarios), entre otras cosas, se verían perjudicadas al tardar el arrendatario en dar satisfacción al aviso que se le haya sido notificado de la manera justa, -- correcta y legalmente establecida por la sociedad.

Posteriormente, el artículo multireferido, impone al --

arrendador en caso de que cambie cualquiera de los términos de la oferta, la obligación de avisar nuevamente al arrendatario en forma indubitable, sobre el contenido de dichas modificaciones, dándole al arrendatario un nuevo plazo de quince días para responder a la nueva oferta. Aquí el Derecho sentencia el resultado de un intento fraudulento o equivocado realizado en contra de los inquilinos protegidos socialmente por el Estado y puede ocasionar que busquen el amparo de la ley, provocando la acción de la maquinaria jurisdiccional, lo cual muy seguramente, traerá resultados negativos tanto para el vendedor como para el comprador que hayan contravenido esta disposición.

Igualmente, la ley ampara en este articulado, a los miembros de las sociedades en condominio, llamados también Condueños --- ("Persona que tiene una cosa en propiedad en unión de otra u otras"⁽¹⁷³⁾) que participan en el Condominio ("Participación de varios sujetos en la propiedad de una cosa indivisa"⁽¹⁷⁴⁾ o "manifestación de la propiedad inmueble en la cual los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, pertenecen a distintos propietarios, cada uno con derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute"⁽¹⁷⁵⁾). De conformidad con el capítulo VI del título CUARTO, en su artículo 951 y demás relativos y aplicables del Código Civil en cuestión), de tal forma, que no por proteger los intereses de las mayorías necesitadas, se agoten los derechos de las personas que guarden legalmente protegido con respecto a la copropiedad del bien en cuestión, ya que aún siendo minoría también forman parte del todo social, y por tal, deben quedar jurídicamente cubiertos por el Derecho.

Más adelante, quizá como reflejo de los sucesos históricos de abuso a la ignorancia del pueblo mayoritario, el presente ordenamiento impone al notario el deber de cerciorarse del cumplimiento -

de lo antes señalado, previamente a la autorización de la escritura pública. No es de extrañar este mandato, ya que el notario no es un ser omnipotente dueño de vidas y personas, sino simplemente, es un trabajador más al servicio del Estado y de la sociedad, es con el debido respeto "un titular de la función pública...funcionario público...in vestido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma a los términos de ley, a los instrumentos en que se consignan los actos y hechos jurídicos⁽¹⁷⁶⁾, es decir, es un empleado más de la nación, que sir ve como si fuera los ojos y oídos de la sociedad que en su conjunto se vuelcan para observar lo apegado a Derecho de los actos o fenómenos jurídicos que acontecen dentro de la misma sociedad y que generan consecuencias de índole jurídico, pero sin poder saltar de propia autoridad los límites que la ley les impone para el ejercicio de su actividad social y jurídicamente determinada.

Quando la compra-venta, y en su caso la escrituración, contravinieron lo dispuesto en este articulado se declaran nulas de pleno derecho, incurriendo los notarios en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. Socialmente, la sanción inserta en esta parte del artículo controvertido que es justificable, porque al volver fraudulenta una negociación de este tipo sin tener una verdadera y lógica razón de acontecer, se pone en peligro, no solamente el patrimonio del que pueden gozar a futuro dos o más personas miembros de una misma familia o comunidad, sino que se compromete la credibilidad social ante la falta de respeto a sus leyes a sabiendas del efecto a provocar.

Para que no prescriba el derecho a la acción de nulidad, se otorga al afectado, en lo redactado en el presente articulado, un término de seis meses, a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato; aunque la ley aquí deja una profunda laguna, porque no esclarezse si ese conocimiento debe ser fehaciente o no; resulta claro que las personas son libres de elegir el camino a tomar cuando son directamente perjudicados, y por tal, estoy de acuerdo en que se prescriba ("Medio de adquirir bienes (positiva)

o de liberarse de obligaciones (negativa) mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas al efecto por la ⁽¹⁷⁷⁾ ley) -- conforme a los artículos 1135, 1180 y demás relativos y aplicables - del Código Civil de referencia); en caso de que la persona no lo ejerza con la oportunidad debida por su libre albedrfo. Aunque claro está, que ello no impediría que el Estado al ver lesionados los intereses de la sociedad no pudiera realizar una acción de oficio para sancionar al infractor por el daño moral causado de acuerdo a la ley de la materia.

Para concluir, sólo me queda resaltar, que este artículo 2448 J del Código Civil para el Distrito Federal, del año de 1992, - tiene una amplia base y justificación social, porque es el fruto de - nuestra libre y voluntaria integración a un grupo determinado; porque es el resultado del consenso de ese grupo del que se espera como garantía mínima la seguridad, la legalidad y la oportunidad de desarrollo; porque es consecuencia del acontecer y perfeccionamiento de la - misma humanidad; porque su contenido conforma un imperativo de justicia social en el sentido de que si todo individuo labora para el beneficio de la sociedad, debe gozar también de una vivienda digna y decorosa; porque haciendo conocimiento de nuestra realidad reconocemos - que el Estado no cuenta con los medios suficientes para abastecer de vivienda nueva a todos los que en justicia se lo soliciten y tengan - derecho, así como tampoco están posibilitados los particulares para - realizar dicho objetivo. Este artículo se justifica socialmente, por que toda sociedad para sobrevivir requiere de normas, pero no de normas que opriman, no de normas que beneficien a unos cuantos; sino de normas que cubriendo una panorámica global, beneficien a la sociedad sin exclusivismos, promoviendo caminos y procedimientos de los cuales puedan hacer uso con seguridad toda la población con la garantía de - que lo que se obtenga por lo legalmente condicionado será legal y legítimamente respetado y validado de acuerdo al sentir de todos los integrantes de la sociedad.

D. II) C A P I T U L O I I

EL ARTICULO 2448 J, DEL CODIGO CIVIL PARA EL
DISTRITO FEDERAL, EN 1993: ¿ REFORMA, EVOLUCION
O RETROCESO ?

Después de examinar brevemente la evolución del Código - Civil para el Distrito Federal en nuestro país, hasta el año de 1992, deberíamos de estar contentos con el desarrollo plasmado en esta ley; y en lo personal, yo lo estoy. Porque impone un ambiente de legalidad donde el Derecho se puede respirar con la seguridad propia que brinda el Estado de Derecho donde la ley impera porque es el fruto del decir popular y se instaure y practica en su beneficio. Sin embargo, en 1993 se ha planteado una reforma al artículo 2448 J, que me hace dudar sobre el rumbo que tomará nuestra evolución y me hace pensar sobre si acaso nos espera un retroceso a cuestiones ya superadas desde el Código Civil de 1884.

Este capítulo tiende a manifestar mi duda al mismo tiempo que sirve de base teórico-conceptual para futuras conclusiones. -- Por ello, espero que sea leído detenidamente.

II.1 LA REFORMA DEL DERECHO COMO FUNDAMENTO DE LA EVOLUCION O EL RETROCESO

La mayor parte de los pueblos tienden a evolucionar, aun que es inevitable advertir que otros se empiezan por vivir en sus -- tradiciones negándose al cambio pugnando por volver a lo antiguo.

La evolución es un "proceso de cambio que implica crecimiento o desarrollo y que entraña continuidad entre cada fase⁽¹⁷⁸⁾". Tal cambio implica, la destrucción de lo pasado para que lo nuevo venga a perfeccionar lo ya existente en la fase anterior y presente.

Conforme a la definición anterior, se diría que crecimiento es sinónimo de evolución, sin embargo, ésta primera únicamente representa una etapa previa a la verdadera evolución marcada por el desarrollo.

El desarrollo es un "progresivo aumento en el grado de perfección o complejidad o de ambos casos a la vez... fase de evolución motivada por cambios estructurales de un país; dic. que un país está subdesarrollado cuando su infraestructura económica (redes comerciales, transportes, comunicaciones, agua, luz, energía, etc.) es primitiva y cuando la agricultura es la actividad productiva básica. Dic. que un país está en vías de desarrollo cuando la distribución de la población es más equilibrada y la infraestructura permite un desarrollo industrial de base firme⁽¹⁷⁹⁾". Por ello, el hecho de ser más con -- la misma calidad que en el pasado, el hecho de generar más con las -- mismas deficiencias, no puede considerarse ni evolución ni desarrollo; por lo mismo, el hecho de disminuir el número de leyes o aumentarlas, no puede ni debe ser señalado como evolución hasta en tanto, no se -- compruebe la calidad de la misma legislación, la cual debe de garantizar el equilibrio estructural, el perfeccionamiento y la armonía social, para que de manera firme permita un desarrollo global.

La evolución es un perfeccionamiento constante, es desarrollo continuo que quizá pueda permitir de vez en cuando un descanso

pero jamás, un retroceso. Todo ser viviente se cansa cuando el trabajo ha sido arduo; toda maquinaria, igualmente cuando ha laborado por largo tiempo y esto provoca su desgaste y agotamiento, por ello, siempre es necesario que todo sistema en evolución descansa y se fortalezca dándose el mantenimiento adecuado, pero ello no es justificante para la disipación indiscriminada y desorganizada, no es excusa para romper con lo creado y regresar a lo anterior, ya que ello convertiría en una gran pérdida lo que se ha invertido en tiempo, dinero y esfuerzo; por lo mismo, la ley que se perfecciona constantemente debe darse un descanso para observar detenidamente los resultados de su contenido, debe abstenerse de realizar mejoras espectaculares a su contenido hasta en tanto no sea confirmada, ya que si continúa trabajando fatigada puede correr el peligro de tratar de volver a implantar moldes antiguos que ya no son efectivos porque las situaciones del marco histórico se han transformado y su ejercicio podría traer el desconcierto social y el retroceso.

El desarrollo en todos los sentidos, no admite el retroceso, porque significa "volver atrás, ⁽¹⁸⁰⁾ cejar", ello implicaría, ponernos en un papel de retrógrados, o sea, de partidarios de "instituciones propias de tiempos pasados y que se resisten a aceptar el progreso ⁽¹⁸¹⁾". Con esto no se quiere decir que lo añejo sea enfermo o dañino, lo que quiero dar a entender es que existen instituciones que requieren perfeccionamiento e instituciones que deben ser dejadas de practicar porque ya no responden a las necesidades actuales, aunque existen otras que por su efectividad en los resultados deben ser conservadas hasta el momento en que su práctica traiga más males que remedios a la sociedad.

El tiempo no puede ni debe volver atrás de manera indiscriminada; las viejas estructuras fueron superadas porque dejaron de ser propias para remediar las necesidades imperantes en el medio, por que demostraron que herían un obstáculo para que el ser humano y la sociedad de la que forman parte, evolucionaran en constante perfeccionamiento. Repito, existen cosas antiguas que siguen siendo utilizadas -

porque responden correctamente a las exigencias y a éstas hay que guardar el debido respeto porque hasta el momento no han menoscabado - el fin, para el que fueron creadas.

El hombre idea instituciones nuevas, para apuntalar los logros obtenidos a lo largo de la historia de su desarrollo y sería ilógico que fincara nuevos rumbos para destruir lo logrado. Una de estas instituciones es el Derecho, compuesto por un conjunto de normas legal y legítimamente conformadas para promover el equilibrio, la paz y la seguridad social; dando legalidad a los actos y protegiendo proporcionalmente a todos para hacer la vida en común más llevadera.

Como otras instituciones, el Derecho ha evolucionado gracias a los cambios que se han realizado en el entorno comunitario, en la ciencia, en el arte, religión, comercio, comunicaciones, etc.; los cuales se han implantado ya sea por medio de una reforma o por medio de una revolución.

Las reformas son actos reformistas y pausados, o sea, -- "doctrina...de carácter moderado, que procura la instauración gradual de las ideas...desde los medios proporcionados por las instituciones políticas democráticas"⁽¹⁸²⁾. Para que lo que se proponga se logre, es necesario la buena voluntad, el entendimiento y la mente abierta entre seres civilizados.

Las revoluciones son "cambio violento provocado en las instituciones...comoción y alteración de los humores...transformación de las estructuras sociales, económicas y políticas de un país mediante la fuerza"⁽¹⁸³⁾. Para que las revoluciones implanten cambios es necesario que se prenda la chispa que genere la violencia y la guerra civil. Las revoluciones se dan en los pueblos salvajes, en los Estados donde se sufre de autoritarismo insostenible y en donde no hay más remedio que utilizar la fuerza bruta para hacerse escuchar.

Las reformas, por el contrario, se generan en las comuni

dades civilizadas y armónicamente conformadas y en aquéllas donde no reina la fuerza bruta sino la fuerza de la razón y la sabiduría, donde existe un Estado de Derecho sostenido por una Cultura de Derecho en donde cada miembro de la sociedad cede un poco de su libertad para que se realice la libertad del otro con la satisfacción de que finalmente la sociedad saldrá beneficiada y donde cada uno contribuye a lo lograr el bien propio tomando en cuenta el de los demás; donde la ley es la expresión de la voluntad conjunta que evita el sojuzgamiento de los pobres y, al mismo tiempo, impide que las minorías queden desprotegidas ante las mayorías.

Las reformas se dan cuando conviven seres concientes, hu mildes y humanos en un mismo plano y con un mismo fin: Tender a la e volución con paz y estabilidad social sustentados en el Derecho. Cuando no sucede esto, se generan hechos violentos. Basta con recordar el origen del hombre para saber que éste ha estado sujeto a una evolu ción en desarrollo permanente hasta lograr fundamentarse en el Derecho para evitar resolver los conflictos por la fuerza en lo posible, aunque en innumerables ocasiones vuelve a caer en el mismo error de la arrogancia y la intolerancia plagada de abuso de autoridad o investida de una supuesta legalidad que ha ofendido a la justicia y que por tal, termina en violencia.

El hombre surgió sobre la tierra y cuentan los enterados que "el antepasado de la humanidad probablemente era un ser parecido a los monos antropoides actuales"⁽¹⁸⁴⁾. Desde entonces comenzó a evolucionar. "paso a paso, como resultado de su propio trabajo para sobrevivir, un ser que no conocemos se transforma en el Homo Sapiens"⁽¹⁸⁵⁾ que se une a otros seres de su misma especie generando el cambio de trans formación en el proceso "de transformación de la sociedad recolectiva en productora"⁽¹⁸⁶⁾. Es decir, que comienza a dominar el medio en que habita haciéndolo producir lo que él necesita y no conformándose solamente con lo que la naturaleza le quería otorgar.

Al paso del tiempo, la sociedad comunal se transforma en

una sociedad esclavista, donde los pueblos vencidos son sometidos a - trabajar en favor de los vencedores, donde la ley cambia para favorecer a los esclavistas en perjuicio de los esclavos y donde la "igualdad primitiva cede su lugar a la sociedad dividida en explotados y explotadores". Ante el aumento de nuevas necesidades y descubrimientos, además de nuevas realidades religiosas, la sociedad esclavista y sus instituciones se van fracturando para dar paso a un nuevo modo de producción denominado feudalismo, ya que "el esclavismo no estaba en condiciones de satisfacer las nuevas exigencias".

En la etapa feudal: "El campesino Siervo, no es propiedad personal de su amo, pero está en una relación de dependencia hacia éste", con lo cual se le da un poco de libertad pero no del todo porque "muchos siervos lo heredan de la gleba, es decir, no tenían derecho a abandonar su campo. En caso de venta o pérdida de la tierra, ésta se entregaba con todo y campesinos...no tenían intervención en los asuntos públicos...solo tenían competencia para asuntos locales", es decir, no rompen por completo con las instituciones anteriores, sino que solamente adecuaron lo que les servían y desecharon lo que ya hera impropio del modelo económico feudal.

Gracias al fortalecimiento de la figura del monarca, el descubrimiento de nuevas tierras, el auge comercial "debido a las ciudades" la sublevación y abandono de los feudos por parte de los siervos, etc., se rompe el molde antiguo del sistema feudal y se da paso al absolutismo.

El rey se alza sobre la figura de los religiosos; sumidos en el dogma, los clérigos hacen estallar el descontento popular, de tal manera que "Wycliff declara que el Papa es igual a cualquier obispo", y con ello, las "herejías plebeyas que piden el establecimiento de la igualdad comunista del cristianismo primitivo entre todos los miembros de la comunidad" se van fortaleciendo y violentando por reformar el derecho establecido.

Con ello en "los siglos XV y XVI se desarrolla un movi-

miento intelectual y artístico que se inspira en la antigüedad clásica. Sus portadores lo consideran un renacimiento de la cultura greco-romana"; esto da apertura a las ciencias humanísticas y un poco a la separación de la iglesia en los asuntos del Estado, cuyo gobierno se ha dedicado a almacenar grandes fortunas y fortalecer al ejército, -- amén de ayudar a las ideas renovadoras para debilitar el poder eclesiástico.

A finales del siglo XVIII e inicios del XIX, las condiciones históricas cambian y generan el descontento popular para con el gobierno de los monarcas. En países como Francia, sumergido en la miseria popular a causa de las malas cosechas y el despilfarro y abuso de los gobernantes; en 1779, debido a la intransigencia de los monarcas a los reclamos sociales; el 14 de julio estalla la revolución y es tomada la Bastilla "símbolo del poder absolutista" francés y es conformado el nuevo modelo capitalista de producción, proclamándose la República el 21 de septiembre de 1792.

El liberalismo surca por la superficie de las tierras y en las colonias los pueblos comienzan a clamar por su libertad; la cual es lograda tras innumerables revoluciones e incontable cantidad de sangre derramada.

A finales del siglo XIX, las inconformidades contraídas tras las implantaciones del capitalismo y la revolución industrial, van desatando la batalla popular por establecer mejoras en las relaciones obrero-patronales. Los sindicatos desean democracia, entre capitalistas y proletarios para elevar la cultura popular, fortalecer y hacer más participativa la vida política a todos los sectores y establecer un Derecho Social, con lo cual surgen las posturas socialistas y comunistas.

Ya en el siglo XX, tras otras revoluciones y levantamientos armados, surgen las primeras constituciones políticas de índole social que pugnan por la igualdad, por una gobernatura mixta, por el

establecimiento del derecho de común acuerdo, por la justicia social sin menoscabo de los ricos, etc., de la cual es muestra la "Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos" como símbolo de la evolución lograda en pos del desarrollo basado en la legalidad y la seguridad, esto, contrario al retroceso.

Nuestra Constitución señala claramente que debemos luchar por resguardar para en un momento dado, acrecentar nuestros logros; por eso indica categóricamente en su artículo 136, que:

"Esta Constitución no perderá su fuerza y vigor, aún cuando por alguna rebelión se interrumpa su observancia. En caso de que por cualquier trastorno público se establezca un gobierno contrario a los principios que ella sanciona, tan luego como el pueblo recobre su libertad, se restablecerá su observancia, y con arreglo a ella y a las leyes que en su virtud se hubieran expedido, serán juzgados los que hubieren figurado en el gobierno emanado de la rebelión, como los que hubieren cooperado en ésta"

Así el artículo 151 del mismo ordenamiento, señala:

"La presente Constitución puede ser adicionada o reformada. Para que las adiciones o reformas lleguen a ser parte de la misma se requiere que el Congreso de la Unión, por el voto de las dos terceras partes de los individuos presentes, acuerde las reformas o adiciones, y que éstas sean aprobadas por la mayoría de las legislaturas de los Estados. El Congreso de la Unión o la Comisión Permanente en su caso harán el cómputo de los votos de las legislaturas y la declaración de haber sido aprobadas las adiciones o reformas".

De tal forma, que en base al artículo 155 de nuestra Carta Magna:

"Esta Constitución, las leyes del Congreso de la Unión que emanen de ella y de todos los tratados que estén de acuerdo con la misma, celebrados y que se celebren por el Presidente de la República, con aprobación del Senado, serán Ley Suprema de toda la Unión. Los jueces de cada Estado se arreglarán a dicha Constitución, leyes y tratados a pesar de las disposiciones en contrario que pueda haber en las Constituciones o leyes de los Estados".

Los logros que como nación hemos alcanzado, no admiten retroceso alguno porque la ley constitucional de la República está por encima de cualquier otro ordenamiento jurídico, ya que es el fruto de la voluntad popular de todo el pueblo mexicano, así como lo indica el artículo 39 constitucional:

"La Soberanía nacional reside esencial y originariamente en el pueblo. Todo poder dimana del pueblo y se instituye para beneficio de éste. El pueblo tiene el inalienable derecho, en todo tiempo, de alterar o modificar la forma de su gobierno".

El verdadero poder está en el pueblo y en su soberanía, ejercida conforme a lo suscrito en el artículo 41 constitucional, que indica:

"El pueblo ejerce su soberanía por medio de los Poderes de la Unión, en los casos de las competencias de estos, y por los Estados, en lo que toca a sus regímenes interiores, en los términos respectivamente establecidos por la presente Constitución, las que en ningún caso podrán contravenir las estipulaciones del Pacto Federal".

"Los partidos son entidades de interés público; -

la ley determinará las formas específicas de su intervención en el proceso electoral".

"Los partidos políticos tienen como fin promover la participación del pueblo en la vida democrática, -- contribuir a la integración de la representación nacional y como organizaciones de ciudadanos, hacer posible el acceso de estos al ejercicio del poder público, de acuerdo a los programas de principios e ideas que postulan y mediante el sufragio universal, libre, secreto y directo".

De tal índole es la situación, que cuando se da una reforma en nuestro país lo más seguro es que todos hemos participado directa o indirectamente, conciente o inconcientemente porque nosotros elegimos a nuestros mandatarios, nosotros decidimos qué políticos ocuparán un curul o una silla de autoridad y representación; porque nosotros queramoslo o no, estamos siempre enfrascados dentro del proceso legalizado en el artículo 71 constitucional, que postula:

"El derecho de iniciar leyes o decretos compete:

- I. Al Presidente de la República.
- II. A los diputados y senadores al Congreso de la Unión y
- III. A las legislaturas de los Estados.

Y prosigue en el artículo 72 constitucional, diciendo:

"Todo proyecto de ley o decreto, cuya resolución no sea exclusiva de alguna de las cámaras, se discutirá sucesivamente en ambas, observándose el reglamento de debates sobre la forma, intervalos y modos de proceder en las discusiones y votaciones;

- a) Aprobado un proyecto en la Cámara de su ori

gen, pasará para su discusión a la otra. Si ésta lo --
aprobare, se remitirá al Ejecutivo, quien, si no tuvie
re observaciones que hacer lo publicará inmediatamente.

b) Se reputará aprobado por el Poder Ejecuti-
vo todo proyecto no devuelto con observaciones a la Cá
mara de su origen, dentro de diez días útiles; a no -
ser que, corriendo este término, hubiere el Congreso
cerrado o suspendido sus sesiones, en cuyo caso la de
volución deberá hacerse el primer día útil en que el -
Congreso esté reunido;

c) El proyecto de ley o decreto desechado en
todo o en parte por el Ejecutivo será devuelto con sus
observaciones, a la Cámara de su origen. Deberá ser -
discutido de nuevo por ésta, y si fuere confirmado por
las dos terceras partes del número total de votos, pa-
sará otra vez a la Cámara revisora. Si por ésta fuese
sancionado por la mayoría, el proyecto será ley o de-
creto y volverá al Ejecutivo para su promulgación.

d) Si algún proyecto de ley o decreto fuese -
rechazado en su totalidad por la Cámara de revisión --
volverá a la de su origen con las observaciones que -
aquella le hubiere hecho. Si examinado de nuevo fuese
aprobado por la mayoría absoluta de los miembros presen
tes, volverá a la Cámara que lo desechó, la cual lo to
mará otra vez en consideración, y si lo aprobase por -
la misma mayoría, pasará al Ejecutivo para los efectos
de la fracción (a); pero si lo reprobase, no podrá --
volver a presentarse en el mismo periodo de sesiones;

e) Si un proyecto de ley o decreto fuese dese
chado en parte, o modificado, o adicionado por la Cáma
ra revisora, la nueva discusión de la Cámara de su ori

gen versará únicamente sobre lo desechado, o sobre las reformas o adiciones, sin poder alterarse en manera alguna los artículos aprobados. Si las adiciones o reformas hechas por la Cámara revisora fuesen aprobadas por la mayoría absoluta de los votos presentes en la Cámara de su origen, se pasará todo el proyecto al Ejecutivo para los efectos de la fracción (a). Si las adiciones o reformas hechas por la Cámara revisora fueren reprobadas por la mayoría de votos en la Cámara de su origen volverán a aquélla para que tome en consideración las razones de ésta y, si por mayoría absoluta de votos presentes se desechare en esta segunda revisión dichas adiciones o reformas, el proyecto en lo que haya sido aprobado por ambas Cámaras, se pasará al Ejecutivo para los efectos de la fracción (a). Si la Cámara revisora insistiere, por la mayoría absoluta de votos presentes en dichas adiciones o reformas, todo el proyecto no volverá a presentarse sino hasta el siguiente periodo de sesiones, a no ser que ambas Cámaras acuerden por la mayoría absoluta de sus miembros presentes, que se expida la ley o decreto sólo con los artículos aprobados y que se reserven los adicionados o reformados para su examen y votación en las sesiones siguientes;

f) En la interpretación, reforma o derogación de las leyes o decretos se observarán los mismos trámites establecidos para su formación;

g) Todo proyecto de ley o decreto que fuere desechado en la Cámara de su origen, no podrá volver a presentarse en las sesiones del año;

h) La formación de las leyes o decretos puede comenzar indistintamente en cualquiera de las dos Cáma

ras con excepción de los proyectos que versaren sobre empréstitos, contribuciones o impuestos, o sobre reclutamiento de tropas, todos los cuales deberán discutirse primero en la Cámara de Diputados;

i) Las iniciativas de leyes o decretos se discutirán preferentemente en la Cámara en que se presenten, a menos que transcurra un mes desde que se pase a la Comisión Dictaminadora sin que ésta rinda dictamen, pues en tal caso el mismo proyecto de ley o decreto, puede presentarse y discutirse en la otra Cámara;

j) El Ejecutivo de la Unión no puede hacer observaciones a las resoluciones del Congreso o de alguna de las Cámaras, cuando ejerzan funciones de cuerpo electoral o de jurado, lo mismo que cuando la Cámara de Diputados declare que debe acusarse a uno de los altos funcionarios de la Federación por delitos oficiales.

Tampoco podrá hacerlas al decreto de convocatoria a sesiones extraordinarias que expida la Comisión Permanente".

Toda esta maraña de normas, imperativos, relaciones complejas, requisitos, etc., nos comprometen a todos ante las reformas realizadas a nuestras leyes.

Todo este proceso representa un compromiso general adquirido a través de la formación y sancionado con la aprobación y publicación de la ley.

Todo este proceso nos obliga a razonar perfectamente antes de emitir o abstenernos de hacerlo, ya sea a medias o completamente.

te un pensamiento.

Ante la reforma del Derecho en la que participamos todos existe la amplia posibilidad, si se realizó con conciencia, participación y responsabilidad de que la nueva norma se dirija a la evolución, ya que será el resultado del consenso mayoritario.

Ante la reforma del Derecho en la que no participemos todos con conciencia, en la que nos abstengamos de intervenir, en la que se viole o altere la decisión popular emitida en el sufragio, en la que no se tomen en cuenta los derechos tanto de las minorías como de las mayorías será seguro que se fundamentará el retroceso social. Por ello, la evolución o retroceso que surja de la reforma del Derecho en nuestra sociedad, dependerá no de la norma establecida, sino, de nuestra responsabilidad y participación conciente porque no podemos culpar al arma del destino que nosotros le demos.

II.2 LA REFORMA DEL AÑO 1993 AL CODIGO CIVIL
EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS
DESTINADAS A LA HABITACION

En el Código Civil para el Distrito Federal, del año de 1992, existe una parte introductoria denominada: MOTIVOS DEL CODIGO CIVIL y en ésta, se suscribe que el Código es el resultado de la discusión en Comisión de un proyecto del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales. Esto quiere decir, que dicho documento no se generó espontáneamente, ni surgió por voluntad divina, ni fue la genial idea de un monarca o dictador su contenido, sino que un grupo de personas socialmente determinado y autorizado se sentó en la mesa del diálogo y dejó a un lado sus pistolas, piedras y palos y en un salón de debates conversaron sobre el contenido que debería tener dicho ordenamiento, para lo cual hicieron uso de su oratoria, de su nivel de persuasión sostenido con sus conocimientos, sus experiencias e intereses. Con ello, se garantizó que el Código Civil en cuestión estuviera moldeado conforme al razonamiento conjunto, de tal manera, que la ley emanada expresaba los ideales del todo, evitando el sobrejuzgamiento respecto a alguno, a manera de hacer más socialmente justa la palabra de la ley civil para darle un carácter más que legal, para darle la investidura de legitimidad. Así mismo, en esta parte la Comisión prosigue a indicar los motivos que tomó en cuenta para señalar los nuevos derroteros a la legislación civil del Distrito y Territorios Federales. Se sabe que toda causa tiene un efecto y que por ello, además a la responsabilidad y deberes a que están sujetos los legisladores como representantes populares, la Comisión legalmente no pueda escapar de dar una explicación al pueblo del porqué de sus decisiones motivadoras de reformas y cambios a la estructura social, ya que ello es forzoso en un Estado de Derecho donde reina la Cultura de Derecho en un Estado informado y cívico-políticamente conformado.

Los motivos expresados por la Comisión, reflejan que para efectuar cualquier cambio en la normatividad tenemos que dar una revisión a las fuentes del Derecho a manera de evitar confusiones y

posibles malos entendidos que conduzcan al fracaso a futuro, de lo -- que se persiga. Tenemos que analizar las fuentes reales del Derecho identificando cuál es realmente el marco histórico y socio-económico-político en el que nos estamos legislando. También tenemos que conocer las fuentes históricas del Derecho, dando una leída a los documentos jurídicos relativos a la materia en cuestión que ya han sido puestos en práctica en el pasado, para saber si en caso de referirse la reforma a algo que no pudo ser, hoy se han reunido las condiciones -necesarias para su práctica, o si por el contrario, si jamás se ha escrito jurídicamente al respecto, calcular el impacto que el ordenamiento en la práctica pueda tener. Así mismo, tendríamos que conocer las fuentes formales del Derecho, para identificar cuál es el procedimiento que la comunidad ha instituido para llevar a la práctica -la reforma, así como las normas a las que estará sometido, con la finalidad de hacer respetar la ley y dar seguridad social e individual a nuestros actos.

Haciendo caso de lo ante dicho, la Comisión esgrime como motivos para las reformas realizadas: Las revoluciones sociales, la transformación de los pueblos, el desarrollo económico, los movimientos obreros, el crecimiento de grandes urbes, la generalización del -espíritu democrático, los descubrimientos científicos, el cooperativismo, el cambio de las condiciones, etc. Reformas de las cuales nuestro Código Civil no podría escapar, ni permanecer ajeno al ser producto y productor de nuestras necesidades económicas y político-sociales.

El apartado introductorio citado, señalaba que el objetivo de su labor era "transformar un Código Civil en que predominaba el criterio individualista en un Código privado social... derogando -todo cuanto favorezca exclusivamente el interés particular con perjuicio de la colectividad e introduciendo nuevas disposiciones que armonicen con el concepto de solidaridad".⁽¹⁹⁶⁾ Esto perseguía la reglamentación civil haciendo énfasis en la intrusión y reglamentación por -parte del Estado en los asuntos de los particulares, que pudieran tener en sus resultados repercusiones sociales de trascendencia (como

en el caso del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación), implicaba por esto, la introducción al Código Civil la mejor distribución de la riqueza (protegiendo a los débiles, ignorantes o necesitados del principio que señala que "la voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos"⁽¹⁹⁷⁾, idea extraída de la escuela liberal); esto recalca la necesidad de hacer prevalecer la solidaridad social en nuestro pueblo, desmistificando la supuesta igualdad entre los hombres, de tal manera, que se socializara el Derecho (una "socialización del derecho será un coeficiente indispensable de la socialización de todas las otras actividades, en oposición con el individuo egoísta, haciendo nacer así un tipo de hombre más elevado: el hombre social"⁽¹⁹⁸⁾) con ello, socializar el Derecho sería "extender la esfera del derecho del rico al pobre, del propietario al trabajador, -- del industrial al asalariado, del hombre a la mujer, sin ninguna restricción ni exclusivismo. Pero es preciso que el derecho no constituya un peligro o un medio de dominación de una clase sobre otra"⁽¹⁹⁹⁾.

Los legisladores de ese entonces, pugnaban por una reforma conciente, que fomentara la evolución socio-económico-política fundada en la razón y en la concordia, como fruto de la comunicación. De ahí, que la misma Comisión indicara que "para legislar no deben tenerse en cuenta solamente las necesidades actuales y manifiestas de la sociedad, porque hay necesidades ficticias cuya satisfacción acarrearía gravísimos males, porque hay legítimas necesidades latentes que es preciso descubrir y remediar, porque hay necesidades antagónicas que es forzoso armonizar y porque el legislador debe tener los ojos fijos en el porvenir"⁽²⁰⁰⁾.

La explicación de motivos pugna hacia el desarrollo social basado en un conocimiento pleno de la realidad, visualizando nuestros alcances más allá de nuestras fronteras, y esto, se remarca cuando se declara que "la fuerza de la tradición, la obra de los costumbres sin duda que son irresistibles; pero muchas veces sancionan irritantes injusticias, privilegios odiosos, que el legislador con valentía debe borrar, y debe también recoger las reivindicaciones sociales

de los oprimidos, de los vejados para convertirlas en preceptos legales⁽²⁰¹⁾. La Comisión identificaba a la evolución como un objetivo a lograr, por medio de una distribución del amparo legal de una manera -- más justa, más equitativa y sabia por sus letras y que el individualismo no respondería a los reclamos sociales futuros, por lo cual, para no caer en el retroceso, se debería abrir la legalidad dentro de un plano en que todo el pueblo participara, porque "la legislación no se limita a...papel pasivo; es en gran parte el eco de las condiciones sociales nuevas; y las sanciones del legislador ejercen a su vez una acción propulsiva y estimulan a reivindicaciones"⁽²⁰²⁾, o lo que es lo mismo, porque la ley es producida y productora de y por nuestra realidad.

El legislador de esa época sabía que lo legislado debe ser flexible en su aplicación, por lo mismo que la sociedad va avanzando y las necesidades cambian, al decir que "la legislación no puede considerarse como un conjunto de principios teóricos que se desarrollan con el rigor de un razonamiento lógico. No debe olvidarse que es un conjunto de reglas de conducta y que la vida no tiene la inflexibilidad de una línea recta"⁽²⁰³⁾; y por tal, para la aplicación de la ley debería en cierta medida, guiada por el poder discrecional del -- juzgador, es decir, la facultad para relacionar el medio de su criterio individual y lógica jurídica, lo señalado en el ordenamiento y -- las circunstancias que rodeaban al hecho particular a tratar. El sustento mostrado por el legislador en cuestión, no dejaba lugar a dudas de que estaba más que conciente de los efectos que traería consigo la reforma de su época, y por ello, además de contemplar el ambiente na -- cional, no tuvo reparo en comparar los contenidos normativos de otras naciones, con la finalidad de lograr un pensamiento capital:

"Armonizar los intereses individuales con los sociales, corrigiendo el exceso de individualismo que -- impera en el Código Civil de 1884"⁽²⁰⁴⁾.

Lo cual, sería logrado actuando en colaboración con "los jefes de familia, propietarios, agricultores, industriales, trabajado

res y, en general, todos aquellos a quienes pueden afectar sus disposiciones⁽²⁰⁵⁾.

La reforma al Código Civil, realizada en el año de 1993, conservó la misma parte introductoria denominada: MOTIVOS DEL CODIGO CIVIL, sin embargo, el contenido de las reformas revelan una gran disparidad; una notable separación entre lo que se dijo en la introducción y lo que se introdujo en el nuevo ordenamiento, especialmente en lo relativo al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación. Al iniciar la lectura en el artículo 2398 del Código Civil del año de 1993, el lector podrá percatarse que mientras la reforma aumentó de 15 a 20 años la duración que puede tener el arrendamiento de un inmueble destinado al comercio, los que están destinados a la habitación y a la industria se mantuvieron con la misma duración de 10 y 20 años respectivamente. Con lo cual, nos da una idea de que el comercio será más protegido que otras actividades o necesidades.

Así mismo, leyendo el artículo 2447 del mismo ordenamiento, podemos darnos cuenta de que se le ha quitado al inquilino el derecho a ser preferido en un nuevo arrendamiento al término del contrato, sujetando además el derecho al tanto a las nuevas disposiciones del artículo 2448 olvidándose de los artículos 2304 y 2305 (que se señalaban antes de la reforma), que aunque expresen el actual contenido del artículo 2448, permiten ver al lector que la nueva conformación es solamente una reiteración de lo marcado en las generalidades para los contratos de compra-venta, los cuales a mi parecer, tienen menos trascendencia social que los contratos de arrendamiento, no de manera jurídica, sino económica y social. Del mismo tenor, resulta ser la reforma al artículo 2448, donde comparando, el lector puede observar que el señalamiento de orden público e interés social que caracterizaba a dicho ordenamiento en general, fue particularizado por el legislador solamente para situaciones específicas, de tal forma, que con la reforma:

-- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de finca urbana destinada a la habita -

ción será de un año, sin ser prorrogable por otros dos años a voluntad del arrendatario como se decía anteriormente, quedando dicho término sujeto a la voluntad de las partes contratantes (Art. 2448 C).

-- La renta ya no es forzoso que se fije en moneda nacional (ahora puede precisarse en moneda extranjera, y estar sujeta a los efectos de la devaluación, y las leyes del mercado); así mismo puede ser aumentado y precisado de acuerdo a la disposición de las partes (antiguamente en el Código de 1992 se indicaba que las rentas no podían aumentar más del 85% del incremento porcentual fijado al salario mínimo) (Art. 2448 D).

-- El propietario puede violar concientemente las disposiciones del derecho al tanto, a sabiendas de que aún a pesar del posible contubernio con la autoridad se violenten los derechos de los arrendatarios, quienes si no tienen dinero en el momento mismo de contestar afirmativamente y en los términos que le imponga el propietario el derecho al tanto quedarán inmediatamente descalificados de poder tener casa propia (Art. 2448 J).

-- El arrendador puede decidir a quién acepta o no como fiador del arrendatario. Así mismo queda en el aire cuanto debe pagar como fianza o depósito de una vivienda de interés social el arrendatario, que en 1992 era de un mes (Art. 2448 K).

-- Los contratos de arrendamiento pueden traer suscritas o no las disposiciones del artículo 2448, ya que el contenido del artículo 2448 L, fue derogado aún a pesar de que para darle seguridad y legalidad al acto indicaba "en todo contrato de - -

arrendamiento para habitación deberán transcribir
se íntegras las disposiciones de este capítulo" -
(Art. 2448 I).

Es de notar que el Código Civil, cuando menos en la materia que en este momento nos atañe, se está volviendo individualista, está viendo más por el interés de los propietarios y poderosos, que por los requerimientos de los desposeídos. Con ello, da la espalda a lo plasmado en su parte introductoria; ya que se ve claramente que los intereses individuales no han sido armonizados con los sociales y que en lugar de corregir los excesos en 1993, fueron atizados y fortalecidos a tal punto que se castiga más por faltas menores: de pobreza al arrendatario, que al arrendador por su violación a la ley en coordinación posible con el notario y otras autoridades además del futuro comprador.

La reforma impone el que el Estado se desatienda de la protección que debe dar a los débiles, al retirar la característica que anteriormente tenía este capítulo al señalar la totalidad de sus disposiciones con el señalamiento de ser de orden público e interés social irrenunciable, que no admitía pacto en contrario y que estaba bajo constante vigilancia del Estado.

La reforma de 1993, cumplió con las formalidades del procedimiento legislativo (es legal), más también, a todas luces es i legítima, no por el hecho de que retrogradamente hayamos vuelto a moldes ya superados; sino porque de un plumazo se hecha por la borda lo que costó tanto trabajo lograr: La Justicia Social.

Evolución o retroceso, no se cuál será consecuencia de la reforma de 1993; el Presidente de la República CARLOS SALINAS DE GORTARI nos indicó: que es preciso que asimilemos dichos cambios porque nos permitirán hacernos partícipes y actores de la economía a nivel internacional, sin embargo, yo veo en este momento que lo que se trata es de darle prioridad a quien tenga para comprar y desamparar a quien no cuenta con recursos para ello, dándole por esto mayor in-

portancia a los extranjeros que a los nacionales.

Considero que el lector tendrá una mejor idea de lo que trato de explicar cuando al término del capítulo siguiente analise -- las comparaciones entre el Código Civil de 1992 y 1993, en sus respectivos artículos 2448 J, para el Distrito Federal.

II.3 COMPARANDO LOS CONTENIDOS DEL ARTICULO 2448 J
DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL;
1992 - 1993

Todas las personas tienen un enfoque muy propio de lo -- que es la vida. Cada quien tiene sus propias experiencias y vivencias que conforme aumentan van formando una determinada posición con res - pecto a su forma de enfrentar al mundo, lo cual es manifiesto en sus actitudes y aptitudes. De acuerdo a esto, habrá personas que habiendo nacido en la riqueza o en la pobreza de acuerdo a su formación lucharán por promover reformas en pos del beneficio y desarrollo social, - en tanto que habrá otros individuos que por el contrario, se esforzarán por realizar iniciativas que únicamente vean por el provecho de - un pequeño grupo, sin importar si son de origen pobre o rico, sin in - teresarles o haciéndolo muy poco el perjuicio que ocasionen a las ma - sas desprotegidas de la sociedad o la destrucción social que de sus - acciones se deriven. Así mismo, habrá otros seres que se abstengan de actuar y solamente se contenten en seguir al líder mostrando su apatí - a a cada instante.

Este apartado de la tesis está dirigido a comparar los - contenidos del artículo 2448 J del Código Civil para el Distrito Fede - ral, de los años 1992-1993. Por ello, esta tesis no es una tesis de Psicología, ni de Sociología, sino una tesis de Derecho. Por lo tanto, lo dicho es un preámbulo a lo que se dirá más adelante, sin entrar a discusión sobre los traumas personales, conflictos o compromisos que pudieron tener los legisladores y demás funcionarios públicos que ini - ciaron, discutieron, aprovecharon, sancionaron, promulgaron, publica - ron y han ejecutado la reforma realizada al artículo en cuestión on - el año de 1993. Ni tampoco, en lo sucesivo me adentraré en el pensa - miento y sentir de los miembros del poder judicial que han sentenc - do, en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habi - tación, ni con respecto a los abogados que a sabiendas de las caracte - rísticas de esta reforma no se atreven a promover o a discutir en fo - ros políticos lo que sienten al respecto. Así que, repito, me avoca -

ré a los aspectos legales de la estructura de ambos contenidos para -
realizar la presente comparación, haciéndolo como sigue:

ARTICULO 2448 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

1992:	1993:	COMPARACION
<p>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.</p>	<p>Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.</p>	<p>La modificación al artículo 2448J comenzó con la reforma a la cabecera del 2448, que en 1993 dejó de considerar como disposición de orden público e interés social el relativo al derecho al tanto, la duración del contrato de arrendamiento, el pago de la renta, la formalidad y características del contrato de arrendamiento, y la antigüedad.</p>

COMPARACION

En la estructura de 1993 se consideran disposiciones de orden público e interés social las relativas a la higiene y salubridad con que debe darse el arrendamiento, el obligar al arrendador a realizar las obras que le ordene la autoridad, el registro del contrato ante la autoridad competente, la transmisión del arrendamiento por fallecimiento.

Parecería que la reforma se preocupa más por el estado físico del bien y el pago de impuestos, que por la

	<p>COMPARACION</p>
	<p>persona que requiere de habitación para su familia y el sueldo a penas si le alcanza para pagar renta a cambio de mal vivir.</p>

ARTICULO 2448 J, DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

1992:	1993:	COMPARACION
<p>El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas.</p>	<p>En caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán</p>	<p>En 1992 el texto cubría las generalidades del derecho del tanto, en forma abstracta, pero ya ante la reforma plasmada en 1993, se concretiza a la materia de compra-venta relacionada al arrendamiento. Si bien es verdad que se especificó</p>

60

1992:	1993:	COMPARACION
	<p>derecho a ser preferido a cualquier tercero en los siguientes términos.</p>	<p>ca, en la reforma, el derecho del arrendatario a ser preferido a cualquier otro, esta preferencia queda sujeta a determinadas condiciones y, por otro lado este articulado pierde cierto imperio en el momento en que deja de guardar su jeto el ejercicio del tanto, en forma clara y precisa, a las siguientes reglas.</p> <p>En este punto no ubico si es de mayor valor el decir que el arrendatario será preferido en caso del que el propietario desee vender, o si es más importante hacer reinar el principio de legalidad sujetar todo derecho del tanto a lo que dispone la ley en forma clara y enfática.</p>

1992:	1993:	COMPARACION:
<p>I.- En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta.</p>	<p>I.- En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta.</p>	<p>Indubitable significa "seguro, cierto", ⁽²⁰⁶⁾ en derecho penal se utiliza un aforismo denominado IN DUBIO PRO REO "según el cual el juez, en caso de duda, debe decidir en favor del reo absolviéndolo", ⁽²⁰⁷⁾ en el asunto que nos compete antes de la reforma el aviso se debería de dar sin dejar la menor duda, por ello en 1992 la estructura jurídica motivava a los abogados a iniciar un procedimiento de Jurisicción Voluntaria, de acuerdo con las formas y formalidades procesales establecidas para el caso por el Poder Judicial, de tal manera que una vez promovido el escrito inicial éste era revisado por la autoridad competente, la cual podría de secharlo o prevenirlo o aceptarlo, ordenando que se formara expediente; si era prevenido por no plasmar los términos y condiciones que</p>

1992:	1993:	COMPARACION:
		<p>exigía la ley, esto ayudaba al litigante para que tuviese seguridad en el desarrollo y fin de lo que perseguía. De tal manera que una vez que el juzgador ordenaba correr traslado al beneficiado al que iba destinada la notificación, se formaba un instructivo o cédula de notificación que en resumen claramente daba las características de la oferta, dicho instructivo pasaba a la Central de Actuarios Ejecutores y Notificadores, para ser conferido a un actuario quien sería encargado de llevarlo al destinatario, y una vez realizado esto, se elaboraba la razón actuarial para que el expediente regresara al juzgado de origen. Al tener en sus manos la Jurisdicción Voluntaria, el arrendatario contestaba al mismo juzgado.</p>

1992:	1993:	COMPARACION
		<p data-bbox="713 253 1299 642">Este proceso fue largo, tedioso, costoso y exigía preparación por parte del abogado para llevarlo acabo, Pero de esta manera se volvía indubitable la notificación, ya que un número de personas se encontraban enteradas que se había realizado con todos los requisitos que marca la ley para dar plena seguridad y sociabilidad del acontecimiento.</p> <p data-bbox="713 717 1299 925">La reforma vino a declarar que el aviso debería ser por escrito, lo cual hace amingrar lo indubitable, porque escrito es en términos comunes "carta o cualquier papel (208) manuscrito" independientemente de la forma-</p>

* 105 *

(208) "Diccionario Pequeño Larousse".

1992:	1993:	COMPARACION
		<p>lidad y forma con que este se realice, pudiendo ser elaborado y comunicado en forma privada, sin tener por necesidad que ser revisados por un perito que lo perfeccione a manera de que evite que se vea viciado por algún motivo de nulidad en cuanto a los requisitos que marca la ley.</p> <p>La reforma aleja a los individuos de los canales procesalmente establecidos para realizar la notificación o el llamado aviso, y legalmente provoca el apartarse de la claridad que debe reinar en la conclusión de todo acto, además de que tiende a que se amplie el velo que cubre los abusos de los poderosos ante la ignorancia de los pobres y su falta de recursos.</p>

1992:	1993:	COMPARACION
		<p>Con la reforma se simplifica y economiza la notificación, a cambio de lo indubitable de la misma</p>
<p>II.- El o los arrendatarios dispondrán de quince días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el dere</p>	<p>II.- El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercer su derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la</p>	<p>La reforma sigue insistiendo que se le debe dar notificación de la voluntad de compra al arrendador, pero qué sucede cuando el arrendador no es el vendedor”?</p> <p>Por otra parte vuelve la reforma en esta fracción a retirar el término indubitable con lo cual se presume que la contestación podrá dejar lugar a dudas: En 1992 el arrendatario tenía que acudir al juzgado donde se encontraba radicado el expediente de Jurisdicción Vo--</p>

1992:	1993:	COMPARACION
<p>cho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.</p>	<p>oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en esta.</p>	<p>luntaria, por escrito, dando la correspondiente respuesta insertándola por Oficialia de Partes, lugar donde se sella con el distintivo del juzgado y se marca la hora, además de señalar si el escrito va acompañado de algún otro instrumento. A <u>o</u> seguido, el escrito pasaba a acuerdo, y en el auto correspondiente el Juez señalaba el paso a seguir que por lo regular era la orden de poner a la vista lo presentado y ordenado para que la contraparte manifestara lo que a su derecho conviniera, indicando fecha para audiencia. Todo ello no dejaba procesalmente duda alguna del cómo, cuándo, dónde y demás sustentos de la respuesta realizada.</p> <p>Más con la reforma de 1993, el término "por escrito" deja mucho a la inventiva de los abo-</p>

1992:	1993:	COMPARACION
		<p data-bbox="724 284 1240 309">gados y muy poco al imperio de la ley.</p> <p data-bbox="724 378 1362 685">El texto de 1993 continúa inmutable con respecto a los quince días que tiene el arrendatario para contestar, y al mismo tiempo continúa impavido con lo ordenado para que la respuesta del arrendatario se sujete a los términos y condiciones de la oferta. Con lo cual estas obligaciones del arrendatario permanecen inamovibles.</p> <p data-bbox="724 752 1362 1016">Lo significativo es que en la reforma se impone una nueva obligación para el arrendatario que es la de exhibir las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta conforme a lo señalado en esta. Dicha obligación no se difunde a otro posible comprador. Dicha</p>

1992:	1993:	COMPARACION:
<p>III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado</p>	<p>III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará</p>	<p>Obligación perfecciona los beneficios que puede obtener el propietario, ya que si éste exigía el pago en el momento de la escrituración o lo difería de otras maneras, ahora la ley impone que antes de formalizar la promesa de venta el inquilino debe depositar el total del precio.</p> <p>Pero repito, conforme a lo que se lee en la reforma, este requisito no se le exige a otro posible comprador.</p> <p>En la reforma de 1993, en esta fracción se suprime el antiguo término de "indubitable", se deja de hacer referencia a la consigna anterior que indicaba "para los efectos del párrafo anterior",</p>

1992:	1993:	COMPARACION
<p>a dar un nuevo aviso en forma indubitante al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.</p>	<p>obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.</p>	<p>Con ello se sigue permitiendo al propietario realizar las modificaciones que se le antojen, es decir, se le permite violar su palabra.</p> <p>Por otra parte, se continúa con la inflexibilidad para con el arrendatario al darle quince días para contestar.</p> <p>Tal parecería que el propio ordenamiento justificara y legalizara la arbitrariedad por parte de los poderosos.</p>

1992:	1993:	COMPARACION
<p>IV.- Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia.</p> <p>V.- Los notarios deberán velar por el cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compra-venta.</p>	<p>IV.- Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia.</p> <p>V.- la compra-venta realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho a demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por di-</p>	<p>Como se puede observar, la renovación trata de no perjudicar a los dueños en copropiedad, absteniéndose de realizar una reforma significativa en beneficio de los inquilinos.</p> <p>La reforma al artículo en esta fracción, retira a los notarios la obligación de velar por la vigilancia del cumplimiento de los preceptos establecidos en esta materia.</p> <p>La reforma disminuye la fuerza de ley de el articulado en cuestión, ya que elimina la sanción de declarar nulas de pleno derecho la compra-venta y su escrituración realizadas en</p>

1992:	1993:	COMPARACION
<p>VI.- La compra-venta y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe seis meses contados a partir de que el</p>	<p>chos conceptos pueda ser menor de un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses.</p> <p>La acción antes mencionada precluirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compra-venta respectiva.</p> <p>En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones es</p>	<p>contravención de lo dispuesto anteriormente, en 1992, en este artículo, cambiándola por el derecho del arrendatario a reclamar daños y perjuicios.</p> <p>La reforma de 1993 elimina la responsabilidad de los notarios ante su presencia en actos que contravengan lo dispuesto para el derecho del tanto, y les da la facultad de volverse "ciegos" a su responsabilidad social, ya que desde ese momento no serán sancionados por su negligencia o encubrimiento.</p> <p>La sanción para los que contravienen lo dispuesto en este artículo, refiriéndose a los propietarios, disminuye ya que a cambio de la nulidad de pleno derecho citada en 1992, se impone</p>

1992:	1993:	COMPARACION
<p>arrendatario tuvo como cumplimiento de la realización del contrato.</p> <p>En caso de que el arrendatario no dé el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho.</p>	<p>establecidas en las fracciones II y III precluirá su derecho.</p>	<p>en 1993 solamente una sanción consistente en el pago como mínimo de un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos 12 meses, o sea, que con casi 180 días de arrendamiento (seis meses) paga el arrendador la violación premeditada a la ley.</p> <p>Por otra parte, la reforma se vuelca en contra del arrendatario, ya que disminuye el tiempo para reclamar la nulidad. En 1993 se les datan 6 meses (aproximadamente 180 días), pero en 1992 se les dan sesenta días (casi 2 meses).</p> <p>En la reforma de 1993 permanece la obligación de dar aviso, para el arrendatario, pero ahora sometido a las correcciones contenidas en las fracciones II y III, porque de lo contrario pre-</p>

1992:	1993:	COMPARACION
		<p>Quirá su derecho para comprar.</p> <p>Ante esta reforma a las fracciones V y VI parecería como si el que hubiera contraenido premeditadamente este articulado hubiera sido el arrendatario.</p>

*
115
*

Cantidad nunca será sinónimo de calidad. La cantidad se refiere a "todo lo que es capaz de aumento y disminución", calidad representa "conjunto de cualidades".

(209)

(210)

Sin embargo, en este caso la disminución de las fracciones y los renglones, tras la reforma de 1993 al artículo multicitado, se vió aparejada de una disminución en la calidad del mismo. Dicha observación, tiene como sustento el percatarme de que las obligaciones para el arrendador se disminuyeron y suavizaron al igual que se hizo para los notarios. Por otra parte, para el arrendatario el peso de la norma aumentó o permaneció en su sitio, ya que sus obligaciones señaladas en el texto de 1992 permanecieron, pero ya en 1993 se le impuso la nueva carga de depositar y exhibir las cantidades marcadas en la oferta, además de que en caso de que el arrendador contraviniera lo señalado en este articulado, el arrendatario tendría que denunciarlo 2 meses después, ya no 6 meses después como lo señala el texto de 1992, porque de lo contrario, y de no cumplir con dar aviso y exhibir las cantidades citadas precluiría su derecho.

Comparativamente, encuentro que la reforma es magnánima con los que intencionalmente han contradicho los mandatos de este articulado.

Cotejando, observo que la reforma impone a los arrendatarios, tales obligaciones que hace prácticamente imposible que los inquilinos se conviertan en propietarios de su vivienda, y que por tal, se les impone el futuro de seguir rentando, sin llegar a ser con dignidad miembros de esta sociedad.

El beneficio económico es palpable para el que tiene los recursos; el sacrificio de la sociedad es también evidente de acuerdo a la comparación realizada.

Pero el lector, tendrá siempre la última palabra.

D.III) CAPITULO III

LA REFORMA EN BUSCA DEL BENEFICIO ECONOMICO Y
SU AVANCE, O EN PRO DE LA DESTRUCCION
S O C I A L

Después de observar el contenido del artículo 2448 J del Código Civil, para el Distrito Federal de 1992 y compararlo con el mismo de 1993, a sabiendas de los antecedentes históricos expuestos, estaría en posición de emitir una conclusión al respecto de si dicha reforma es meritoria del avance económico a pesar de la destrucción social o si pondera por la evolución plena hacia el desarrollo. Sin embargo, considero que dicha conclusión no tendría más fundamento que datos históricos haciéndole falta el soporte real para que la consideración sea actual. Es por ello que se desarrollará este capítulo, para que conceptualizando el beneficio, el avance y la destrucción, busquemos el parecer social al respecto de los derechos inquilinarios consagrados en 1992 y reformados en 1993; definiendo al final, el compromiso que tenemos jurídicamente al respecto.

III.1 CONCEPTUALIZANDO EL BENEFICIO, EL AVANCE Y LA DESTRUCCION

Cuando se conceptualiza, se corre el riesgo de que el razonamiento emitido sea considerado como incompleto, pero no tanto por la estructura sino por los intereses que uno ataque o deje pendientes. Sin embargo, y a pesar de este riesgo, el investigador debe realizar esta tarea como fundamento de su marco teórico y posterior planteamiento conclusivo.

En lo que concierne a la reforma del artículo 2448 J del Código Civil para el Distrito Federal, del año de 1993, debo conceptualizar qué se entiende por beneficio, avance y destrucción, ya que independientemente de los razonamientos esgrimidos por el legislador, y por mucho que éste trate de velar sus intenciones, los mismos conceptos sacan a la luz la verdad, ya que una cosa no puede ser más que sí misma. Por ello, y con la finalidad de conceptualizar el significado en base al diccionario, diremos que:

(211)
Cho'. Beneficio es: "Bien hecho o recibido. // Utilidad, prove-

Avance es: "Acción de marchar hacia adelante". (212)

Destrucción es: "Acción y efecto de destruir". (213)

Destruir es: "Arruinar, deshacer, aniquilar, exterminar, pulverizar, consumir". (214)

De esta forma me atrevo a indicar, que el beneficio siempre será un provecho, independientemente de quien lo reciba, libremente de si todos o solamente una parte es beneficiada e independientemente de que alguien salga o no perjudicado. Diré también que el avance es siempre pensar, mirar y accionar para dirigimos adelante (y adelante no se puede confundir con atrás) porque atrás es lo pasado; adelante es lo futuro, lo innovador; tampoco adelante se puede asimilar a los lados, porque estos son las partes de adelante y atrás pero nun

ca, significarán un camino recto.

Así también expresaré que destruir es desgastar el logro obtenido; independientemente, de si dicho desgaste deshace, aniquila, pulveriza o consume total o parcialmente.

Ante la reforma al artículo 2448 J del Código Civil, para el Distrito Federal, del año de 1993, debemos actuar en forma científica, es decir, establecer un "conocimiento exacto y razonado"⁽²¹⁵⁾, para tener un "conjunto de conocimientos fundados en el estudio"⁽²¹⁶⁾ y, poder de esta forma, concluir con seguridad nuestras aseveraciones. Si actuamos de esta manera, podemos entender que destruir es lo contrario a construir; que avanzar, es lo contrario a retroceder y que beneficiar es lo contrario a perjudicar.

La reforma del artículo en cuestión, se realizó por quienes se hacen llamar representantes populares. Individuos que perteneciendo a un Partido Político, tras la jornada electoral, fueron electos para ocupar un curul dentro del Poder Legislativo del Estado, pero que no por ello, dejan de pertenecer a una clase social determinada y tienen compromisos económicos con un grupo determinado.

La reforma en cuestión, se sometió a los trámites, formas y formalidades legalmente establecidas para que tuviera vigencia apoyada en el Derecho; cuyo proceso involucró a todo un conjunto de personas, pero donde imperó un pensamiento determinado. No sé, si el legislador le preguntó a sus electores sobre el contenido que debería tener dicha reforma; no sé, si realizó una investigación de campo o documental; no sé, si solamente obedeció una orden o si siendo un profesional, actuó éticamente. Sólomente sé, que la reforma multicitada, sí trae avance y no retroceso; sí es constructiva, no es destructiva; sí trae un beneficio, no trae un perjuicio. Partiendo de esta idea:

¿ Es un avance dejar a un lado el procedimiento civil de notificación para sustituirlo por un simple aviso por escrito ⁽²¹⁷⁾ ?

¿ A quién beneficia y a quién perjudica esta reforma ?.

¿ Es un avance retirar y fraccionar las características de orden público e interés social a lo que ya lo tenía conforme al artículo 2448 ?

¿ A quién beneficia o perjudica dicha reforma ?.

Imponer la obligación de exhibir las cantidades exigibles al momento de la aceptación al arrendatario: ¿ A quién beneficia y a quién perjudica ?.

Retirar facultades y obligaciones a los notarios: ¿ Es un avance ?. ¿ A quién beneficia ?.

Disminuir la sanción a los propietarios que contravengan a la ley y a las normas relativas al derecho del tanto: ¿ Es un avance ?. ¿ A quién beneficia ?.

El destruir, o debilitar las posibilidades de los inquilinos para hacerse propietarios de la habitación que ocupan, después de que se les había sido concedida: ¿ Es un avance ?. ¿ A quién beneficia ?.

El debilitar al pueblo mexicano y dejar amplio margen de acción a los capitales más a los extranjeros que a los nacionales, contrario al fundamento jurídico de equidad: ¿ Es un avance económico o va dirigido a la destrucción social del pueblo mexicano ?.

A fin de cuentas, el lector de la presente tesis, tendrá un concepto definido de lo que es beneficio, avance y destrucción, pero de lo que estoy seguro, es que jamás confundirá racionalmente el uno con el otro ni con su contrario.

Al término de la lectura, el lector responderá las pre-

guntas planteadas y presumirá si la reforma en cuestión representa un verdadero avance o puede significar la destrucción social. Pero para concluir, lo invito a que primero examine los dos subcapítulos siguientes, donde se mostrará la opinión de una parte de la ciudadanía del Distrito Federal, inmiscuida directa o indirectamente en la problemática que plantea la reforma al artículo multicitado, al tiempo que nos hace reflexionar sobre el compromiso profesional que tienen, sobre todo los Licenciados en Derecho en esta materia.

FALLA DE ORIGEN

III.2 UNA PEQUEÑA INVESTIGACION DE CAMPO

Todos, de una forma u otra, tendemos a acomodar las cosas de acuerdo a nuestras conveniencias e intereses. Buscamos las excusas y pretextos que sean necesarios para justificar nuestros actos y darnos una base que nos permita seguir existiendo y acallando las réplicas que nosotros nos hacemos a nosotros.

La reforma al artículo 2448 J del Código Civil para el Distrito Federal, del año de 1993, no escapa de dicha justificación, ya que quedó justificada por los legisladores conforme a lo que ellos conceptualizaron como avance, beneficio, destrucción, economía, etc. Pero lo que sí es cierto, es que nadie puede cambiar la realidad con un sólo pensamiento y, es por ello, que para darle solidez a esta tesis con fuentes primarias, me vi motivado a realizar una investigación de campo, que me hiciera entrar en contacto con la sociedad; ya que la soberanía, legalmente hablando, radica en el pueblo y sólo él puede indicarnos cuáles son y cómo deben ser las normas a que debe estar sujeto, tanto él como el gobierno. Así, practiqué cinco cuestionarios diferentes a la ciudadanía⁽²¹⁸⁾. El primero se aplicó a los arrendatarios; el segundo, a los arrendadores; el tercero, a la ciudadanía en general; el cuarto, a propietarios de condominios beneficiados por los sucesos del mes de septiembre de 1985 y, el quinto y último, practicado en entrevista con jueces en materia de arrendamiento en el Distrito Federal.

El primer cuestionario, se efectuó a cien arrendatarios de la colonia Morelos, por ser una de las más densamente pobladas, -- donde los efectos del salario mínimo se sienten con mayor dureza.

El segundo, se realizó ubicando a los propietarios de las vecindades que fueron ocupadas para efectuar el primer cuestionario a arrendatarios, con lo que se comprobaría, el grado de veracidad en las contestaciones, siendo diez en total.

El tercero, se aplicó en las calles de Paseo de la Reforma, de la Glorieta de Peralvillo a la entrada del Bosque de Chapultepec, solicitando las respuestas de cien personas, para que de esta forma, alguien ajeno en parte a la problemática, nos diera su visión sobre la misma.

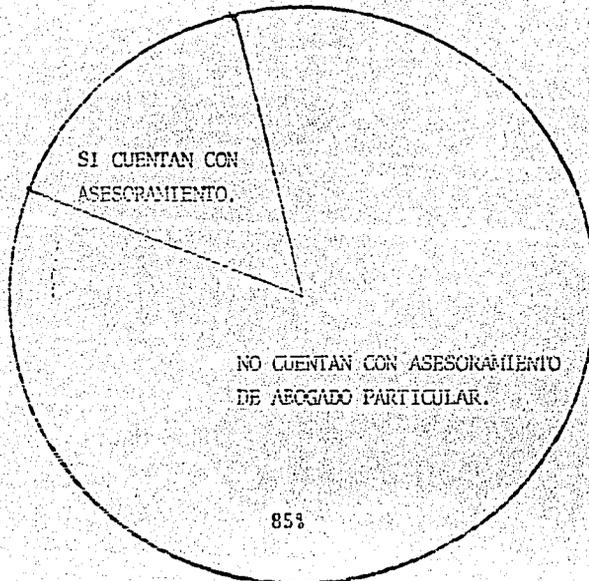
El cuarto cuestionario, se efectuó a cien personas que fueron beneficiadas para dejar de ser inquilinos y convertirse en propietarios de sus viviendas, para dilucidar si resultó conveniente dicho cambio.

El quinto y último cuestionario, se aplicó a diez jueces, con la finalidad de comprobar lo mecánico de la justicia humana.

FALLA DE ORIGEN

Me sorprendió enterarme que el 85% de los arrendatarios no cuentan con un abogado particular, que los asesores y los defien-

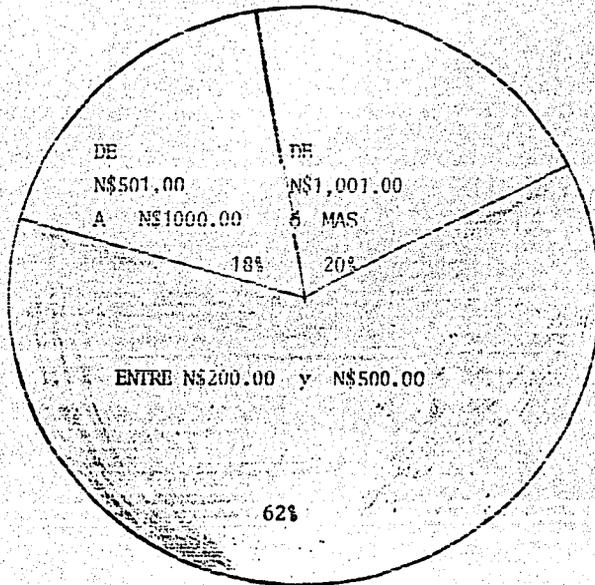
da.



Ante ello me pregunto: ¿Cómo se defenderán en un Estado de Derecho donde no existe una cultura de Derecho?; ¿Alcanzarán los abogados de oficio para responder a la demanda de asesoría y patrocinio?.

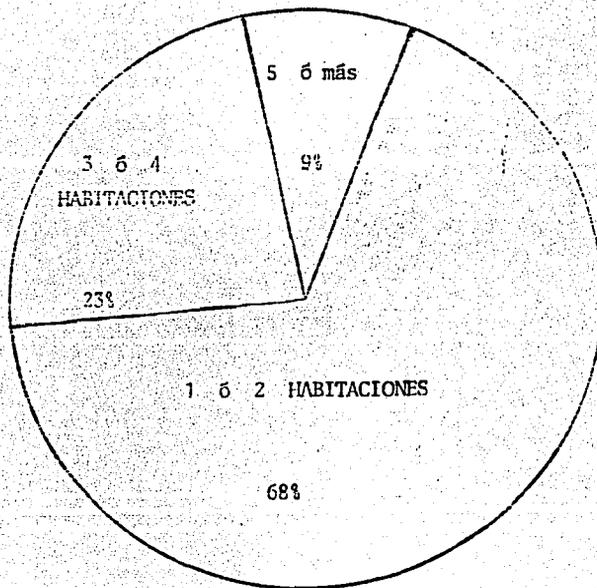
FALLA DE ORIGEN

Igualmente fue notable el comprobar que un 62% de los en cuestados pagan entre N\$200.00 y N\$500.00 de renta, en tanto, que - el 18% paga entre N\$501.00 y N\$1000.00 y el 20% sobrante paga más - de N\$1.001.00.



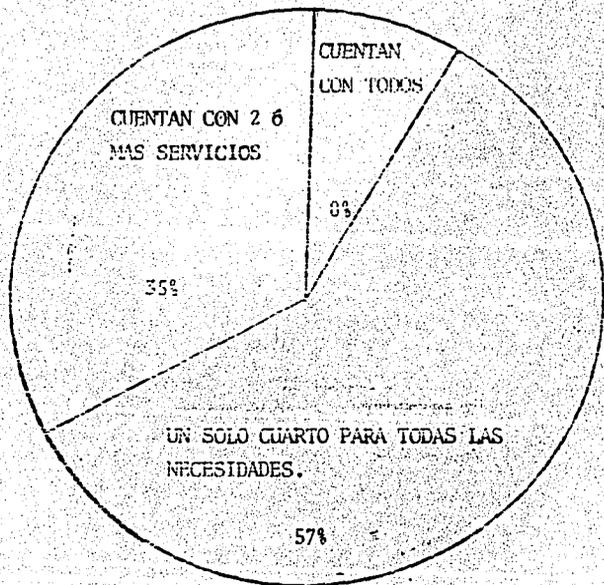
Me sorprendió, porque a simple vista me pareció poco el precio.

Sin embargo, cuando me indicaron que el 68% contaba solamente con 1 ó 2 habitaciones, que el 23% tenían 3 ó 4 habitaciones y el restante 9% tenía 5 ó más habitaciones,



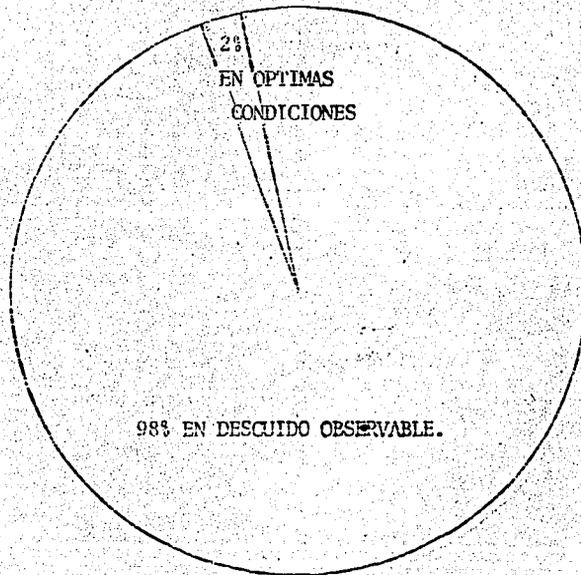
los montos de renta no me parecieron tan justos ni equánimes.

Sobre todo al denotar que el 57% en un sólo cuarto tenfa los servicios de baño-regadera, cocina, comedor y estancia.



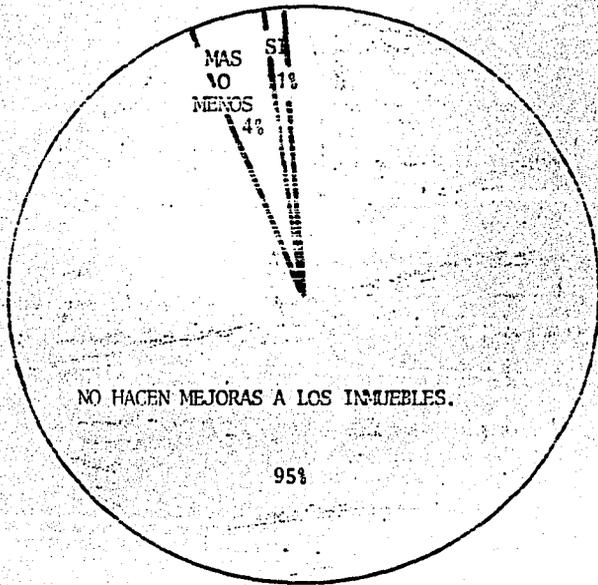
El 35% no alcanzaba a cubrir los cuatro servicios marcados y sólo un 8% los cubría, así como otros señalados como el es tacionamiento y parque de recreo.

Así mismo, al observar que el 98% de los inmuebles reflejaban descuido y que solamente un 2% a mi modo de ver (y el de los encuestados) tenían condiciones óptimas y dignas para habitar me di cuenta de que a mi entender las rentas estaban elevadas, y que en mu-



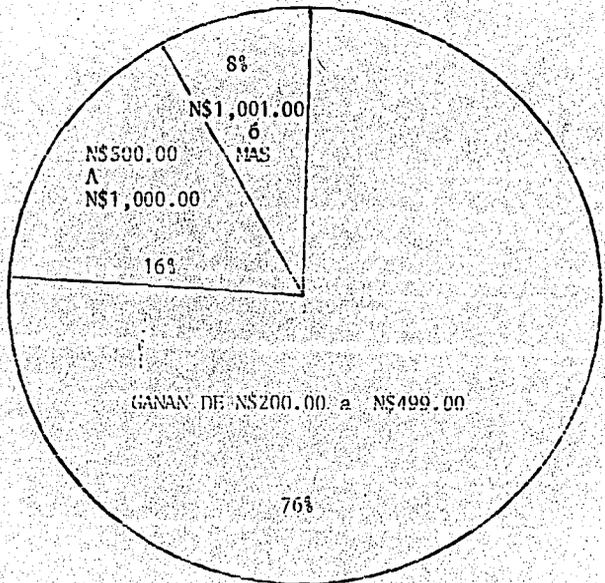
chas ocasiones el rentar los inmuebles representaba un peligro para los inquilinos.

Un peligro del cual los arrendadores quizá se encontraban enterados o no, pero lo seguro es que de acuerdo a los resultados el 95% no hacía mejoras frecuentes a los inmuebles, el 4% ó menos



realizaban mejoras, y solamente el 1% sí efectuaba frecuentemente mejoras.

El precio que se paga por las rentas quizá es un factor para la desatención de los arrendadores a los inmuebles, pero me pre

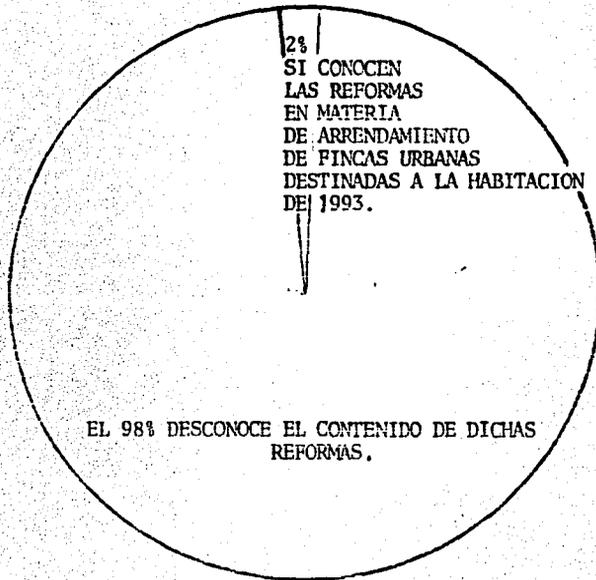


gunto: ¿Cómo puede pagar más de renta quien no tiene dinero, a quien no le alcanza el salario para ello y para cubrir sus demás necesidades? Porque de los encuestados el 76% ganaban menos de N\$499.00; el 16% ganaban al mes entre N\$500.00 y N\$1,000.00 y solamente el 8% ganaban al mes más de N\$1,001.00.

FALLA DE ORIGEN

FALLA DE ORIGEN

Los que conocemos el Derecho tenemos una idea de lo que es la ley, quizá por ello ante los cuestionamientos planteados en es-



ta parte de la tesis tenemos una respuesta legal, pero ¿Qué sucede con los arrendatarios que no han leído las reformas realizadas en --- 1993, y que suman el 98% de los entrevistados?: ¿Sabrán el destino que les espera con las reformas y cómo hacerles frente?.

Todas las observaciones anteriores si se analizan, podrían hacernos enderezar un criterio parcial. Sin embargo, como abogado, sé que para concluir una sentencia es necesario que antes nos formemos un juicio. y que éste debe ser el resultado del permitir a todas las partes en disputa, que hablen, que sean escuchados, que aporten y desahoguen pruebas para que por último, se les permita concluir y alegar su propio criterio. Por eso mismo, pido al lector que antes de que se exprese de determinada forma ponga atención a lo que se manifestó en el cuestionario aplicado a diez arrendadores de los arrendatarios encuestados.

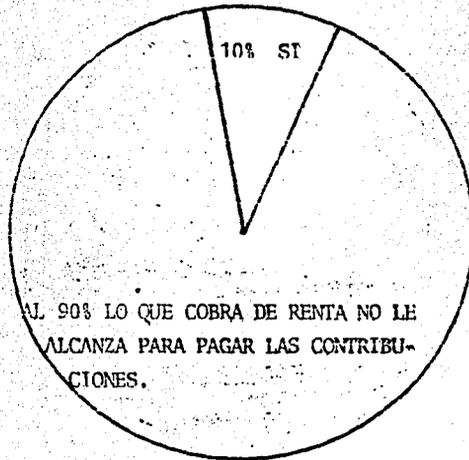
El 90% de los arrendadores manifestó que sí tenía abogado particular y sólomente un 1% aceptó que no contaba con ello.

Si lo comparamos con la respuesta dada por los arrendatarios podemos observar que mientras un arrendador carece de un abogado particular, 85 arrendatarios se encuentran en la misma circunstancia.



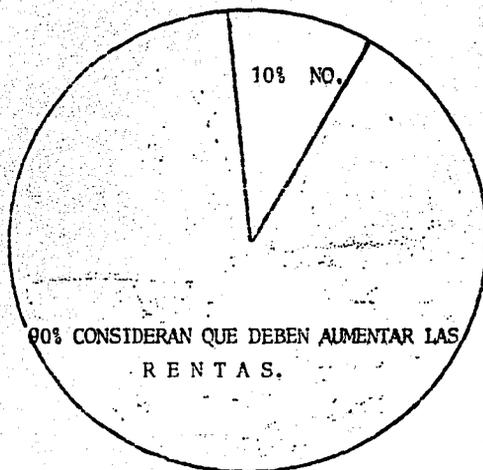
Y en tanto, 9 arrendadores sí cuentan con abogado particular, 15 arrendatarios cuentan por lo menos con asesoramiento jurídico. Sé que existen abogados de oficio o abogados de mérito, sin embargo, me vuelvo a preguntar: ¿Se dan abasto ante la demanda de la población arrendataria?.

Hecho curioso, fue encontrar que el 90% de los arrendados, me indicó que lo que cobraban de renta no les alcanzaba para pagar las contribuciones que el gobierno les imponía sobre sus inmuebles arrendados. Por ello, me pregunté:



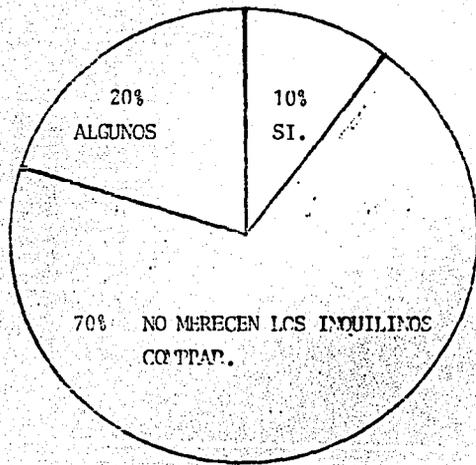
Si el salario no alcanza para cubrir las rentas y las rentas no alcanzan para pagar las contribuciones: ¿ Por qué el gobierno presiona y en su caso, multa al arrendador que no paga las contribuciones ?.

Los arrendadores manifiestan en un 90%, que debe haber aumento en el precio de las rentas, en tanto que, el 10% indicó que debido a la situación de crisis que se vive no beneficiaría a los arrendadores aumentar las rentas, porque ello, daría pauta a futuras expropiaciones y que por esto, lo que deberían de bajar son los impuestos y contribuciones.



Al comparar que un 76% de los arrendatarios gana entre - N\$200.00 y N\$500.00 mensualmente, me hace pensar que quizá el 10% de los arrendadores citados tenga gran parte de razón,

Me sorprendió el escuchar que un 70% de los arrendadores cree que los arrendatarios no merecen comprar el lugar que le arrendan, en tanto que, un 20% respondió que dependía de la persona que se tratara y sólo un 10% respondió que sí merecen comprar, pero a precio justo.

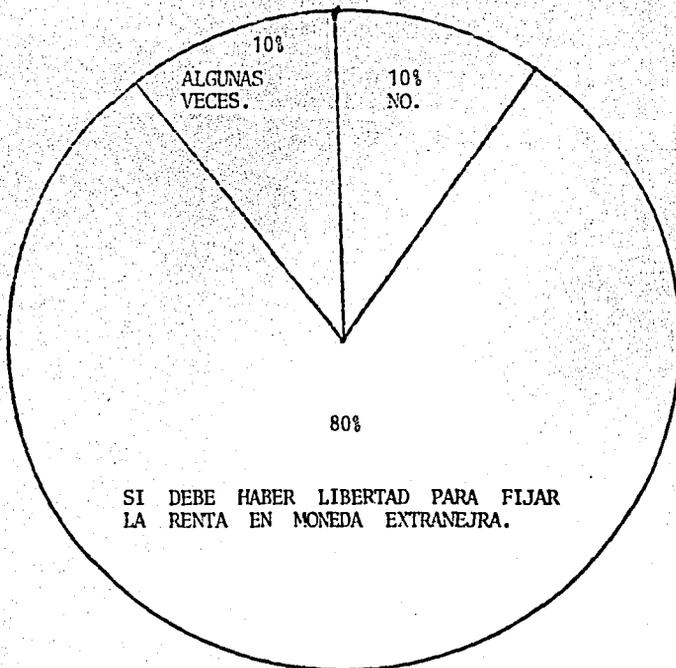


Quizá por ello, el 100% de los arrendadores encuestados, me indicó que ellos no deberían estar obligados a seguir rentándoles a los arrendatarios después de terminar el tiempo pactado para el -- arrendamiento.

100%

CONSIDERA QUE NO DEBE ESTAR OBLIGADO
A SEGUIRLES RENTANDO.

Ante tales planteamientos, no me sorprendió que el 80% - de los arrendadores manifestaran, que debería permitirse la libertad para que la renta se fije en moneda extranjera; un 10% respondió, que algunas veces dependiendo de la estabilidad de nuestra moneda; y un - 10%, señaló que no, porque eso sería una traición a nuestra propia mo neda y por ganar uno se dañaría a toda la nación.

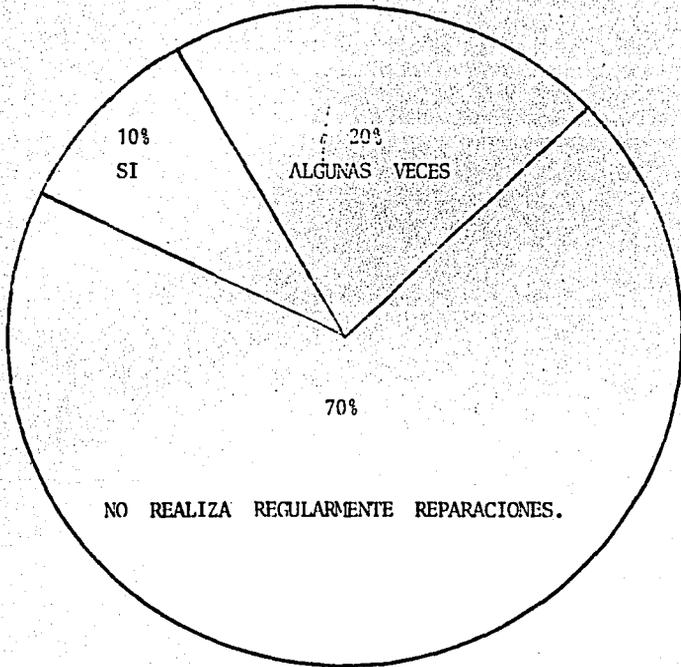


Quizá por su posición, es que los arrendadores consideraron en un 100% que ellos no estaban obligados a informar a los arrendatarios de sus derechos como tales.

100%

NO DEBEN ESTAR OBLIGADOS A INFORMAR A LOS
ARRENDATARIOS SOBRE LOS DERECHOS QUE TIENEN
COMO TALES.

Y el resumen de su pensamiento, lo encontré cuando me indicaron que sólomente un 10% realizaba regularmente reparaciones a los inmuebles que arrendaban; un 20%, dependiendo de la cantidad de rentas recolectadas y un 70%, definitivamente admitió que no realizaba ninguna mejora porque lo que ganaba de rentas es muy poco.



Ante un problema tan delicado, como es el que representa el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, no basta con un pensamiento aislado. Sobre todo si lo que se está comprometiendo es la venta del inmueble y su futura escrituración por los cauces legales.

Por lo anterior, es que para emitir un fallo, es necesario, y así lo supongo, la intervención de un jurado además de un juez.

Así que, por lo mismo, me vi precisado a cuestionar a -- 100 transeuntes ciudadanos a lo largo de Pasco de la Reforma, de donde inicia la Glorieta de Peralvillo a donde inicia el Bosque de Chapultepec; para que considerando a la ciudadanía como gran jurado, nos manifestase su opinión al respecto, obteniendo los siguientes datos:

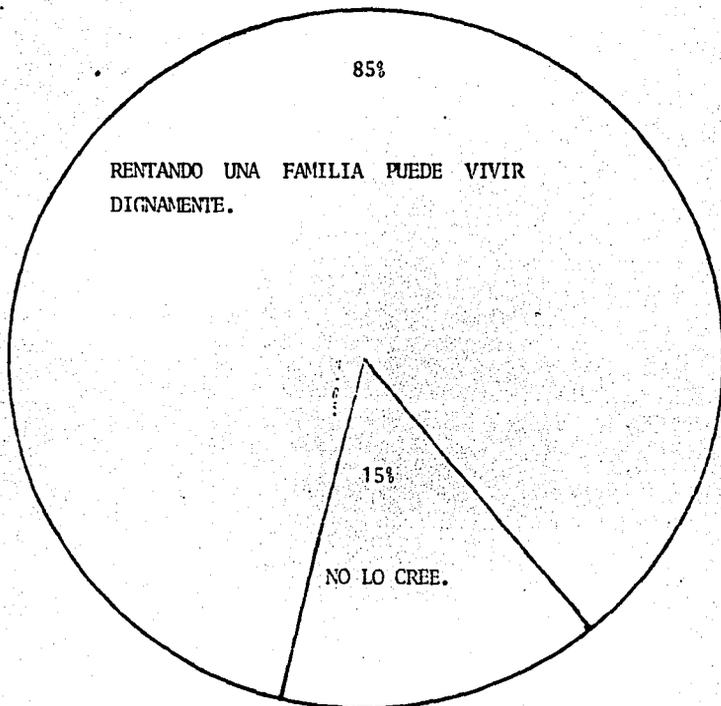
El 100% de los entrevistados, consideró que toda familia debería tener casa propia, pero que ello no es posible, por la situación en la que se encuentra nuestro país.



100%

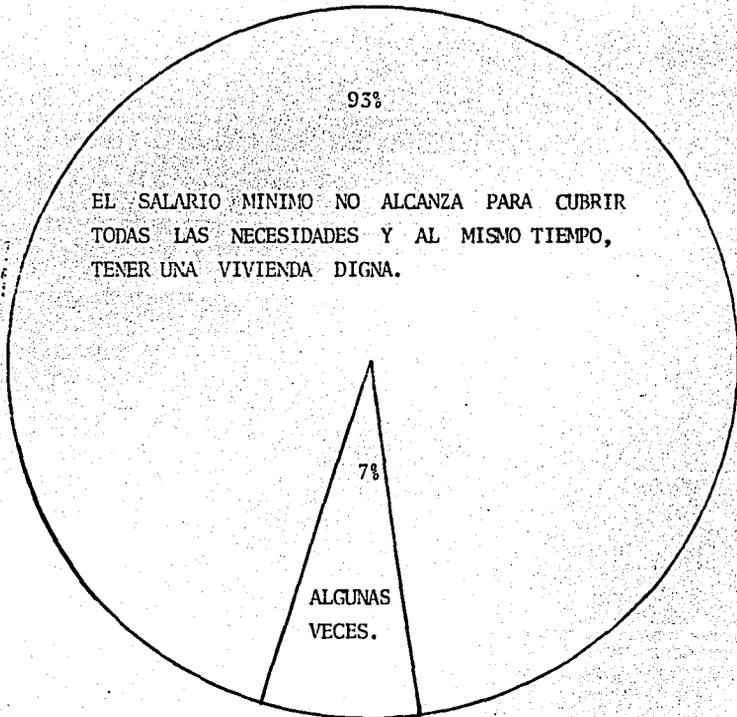
TODA FAMILIA DEBERIA TENER CASA PROPIA.

El 85% de la ciudadanía encuestada indicó que rentando una familia puede vivir dignamente, en tanto que, un 15% manifestó --

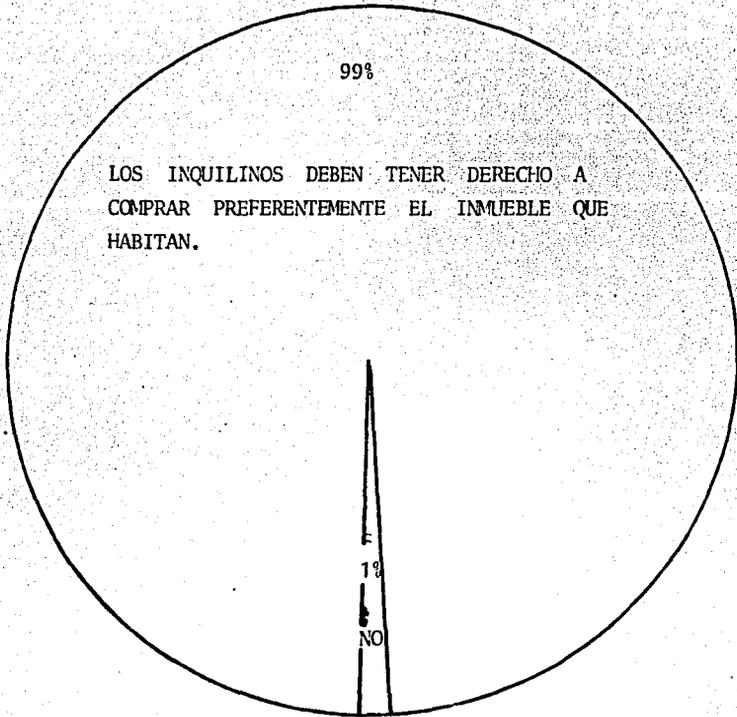


que no, porque entre otras razones los sueldos no alcanzan y las condiciones de muchos inmuebles son deplorables.

Cuando se le preguntó a la ciudadanía, si el salario mínimo alcanza para cubrir todas las necesidades y al mismo tiempo, para una vivienda digna; la ciudadanía contestó en un 93% que no y un 7%, respondió que algunas veces, siempre y cuando la vivienda fuese de su propiedad o se tratara de personas que vivieran solas.



Así mismo, el 99% de la ciudadanía cree que los inquilinos, merecen comprar el inmueble que habitan de manera preferente; en tanto que, solamente un 1% dijo que no.



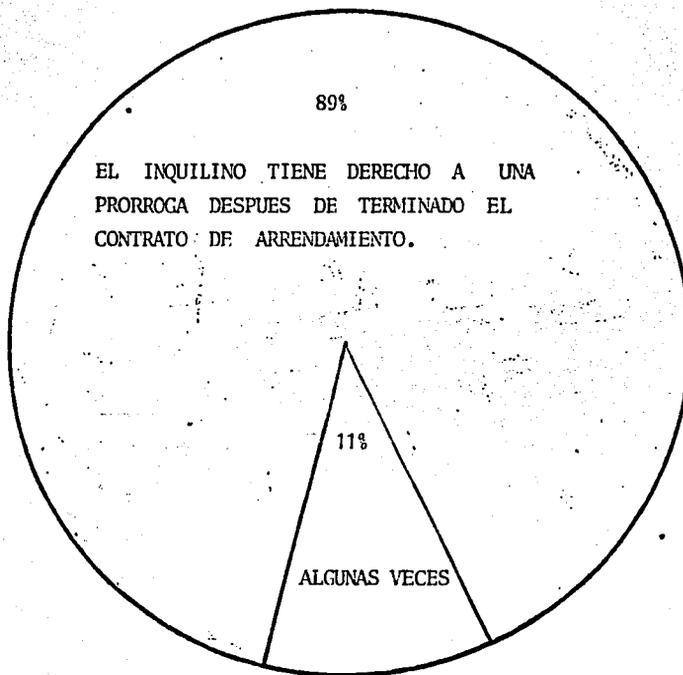
La ciudadanía encuestada manifestó en un 100%, que el --
propietario debe respetar los derechos de los inquilinos cuando trate

100%

EL PROPIETARIO AL VENDER EL INMUEBLE ARRENDADO
DEBE RESPETAR LOS DERECHOS DE LOS INQUILINOS,
Y SI LOS VIOLA DEBE SER CASTIGADO EJEMPLARMENTE.

de vender el inmueble arrendado y si los respeta parcialmente o los -
viola, debe ser castigado ejemplarmente.

Los encuestados indicaron en un 89%, que los inquilinos-
deben tener derecho a la prórroga después de terminado el contrato de
arrendamiento, en tanto que, un 11% indicó que sólomente cuando no --



FUERAN INQUILINOS PROBLEMÁTICOS Y ESTUVIERAN AL CORRIENTE EN EL PAGO
DE SUS RENTAS.

Por último, el 100% de los encuestados consideran que --
las autoridades deben ser sancionadas si se unen a los propietarios -

100%

LAS AUTORIDADES DEBEN SER SANCIONADAS SI SE
UNEN A LOS PROPIETARIOS PARA VIOLAR LOS
DERECHOS DE LOS INQUILINOS.

para violar los derechos de los inquilinos (e igualmente, si los in
quilinos se unen para violar los derechos de los propietarios.)

El sentir de la ciudadanía entrevistada es claro:

El 100% me indicó que toda familia debería tener casa -- propia.

El 85%, indicó que rentando una familia puede vivir dignamente, pero que lamentablemente las condiciones de muchos inmuebles son deplorables y que el salario mínimo no alcanza para cubrir todas las necesidades y al mismo tiempo, tener una vivienda digna (93%).

El 99% cree, que los inquilinos merecen comprar el inmueble que habitan y que el propietario debe respetar los derechos correspondientes de los inquilinos cuando desee vender; y si no los respeta totalmente o los viola debe ser ejemplarmente castigado (100%)

El 89% de los encuestados indicó, que los inquilinos deben tener derecho a la prórroga después de terminado el contrato de arrendamiento; entre otras razones, por la costumbre y el arraigo, pero con la salvedad de que no fueran problemáticos y estuvieran al corriente en el pago de sus rentas (11%).

El 100% de los encuestados consideran que las autoridades deben ser castigadas si se unen para violar los derechos sea de los inquilinos o de los propietarios.

En resumen, la ciudadanía entrevistada opina que es de justicia social el hecho de que todas las familias tengan casa propia y renta acorde a las condiciones del inmueble y al salario mínimo. Así como creen que los inquilinos deben tener el derecho a comprar el inmueble y que el arrendador debe respetar ese derecho, mereciendo -- una sanción ejemplar quien viole dichos derechos.

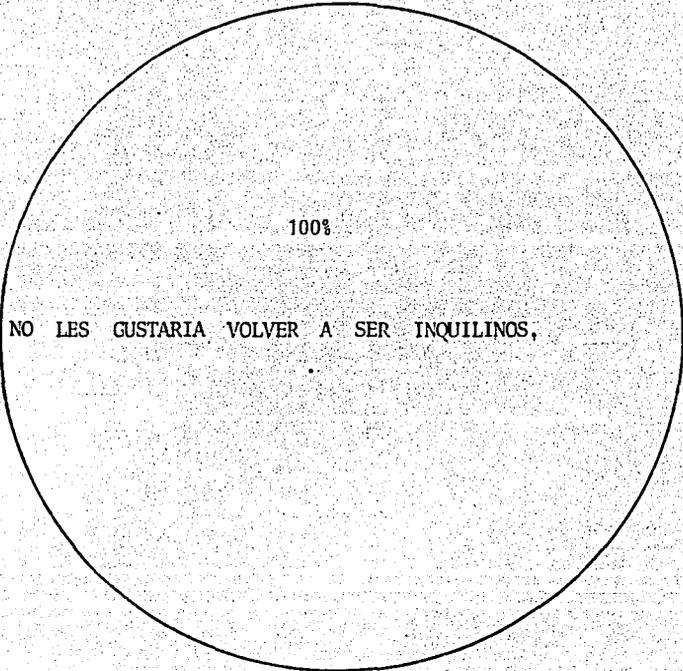
Pero: ¿ Realmente será benéfico para los que rentan ser propietarios de la casa que habitan ?. Para responder a esta interrogante e identificar si la ciudadanía estaba equivocada, me encaminé a realizar un cuestionario a 100 personas beneficiadas por los sucesos de septiembre de 1985 y que actualmente habitan en condominios.

El 100% de los copropietarios en condominio indicó que -
su nivel de vida había mejorado desde que es propietario, o sea, 100
personas me indicaron lo dicho.

100%

HA MEJORADO SU NIVEL DE VIDA DESDE QUE ES PRO-
PIETARIO DEL INMUEBLE QUE HABITA.

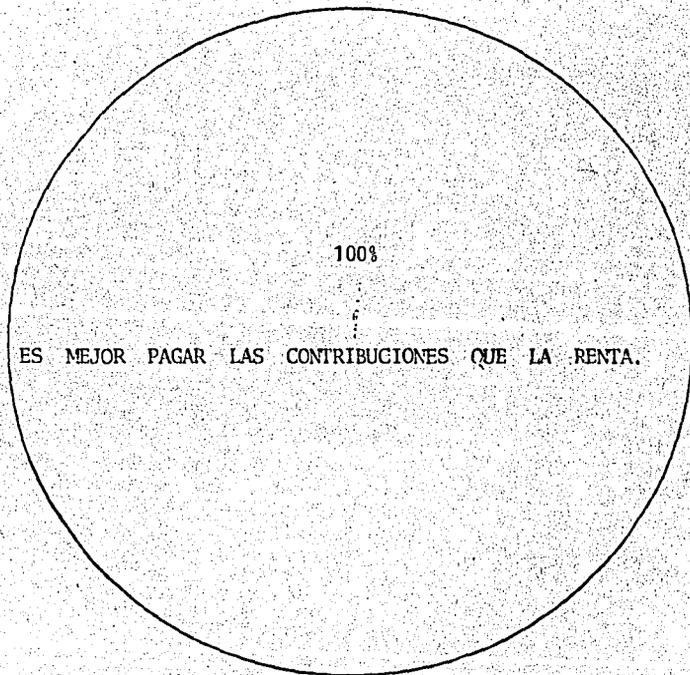
El 100% de las mismas personas indicó que de ninguna manera, les gustaría volver a ser inquilinos, aduciendo los malos tratos que recibieron en su época de los arrendadores y de las autoridades.



100%

NO LES GUSTARIA VOLVER A SER INQUILINOS,

El 100% de los encuestados, indicó que preferían pagar - las contribuciones relativas a su condominio a pagar renta, entre - - otras razones, porque las viviendas que ocupan son más cómodas y pue-



den realizarles todos los arreglos que ellos mismos quieran, sin tener que pedir permiso a nadie.

El 100% indicó, que arregla y cuida mejor su casa que -- cuando fue inquilino, entre otros motivos, porque cuando rentaba el - dinero no le alcanzaba para pagar la renta y al mismo tiempo arreglar y porque en esa época, como que los vecinos no teníamos conciencia de vivir mejor.

100%

ARREGLA Y CUIDA MEJOR SU CASA QUE CUANDO FUE
INQUILINO.

Los condominios constituidos como consecuencia de los --
sismos de 1985, son una muestra de los beneficios que se logran cuando los arrendatarios se convierten en propietarios del inmueble que ocupan. Al preferir pagar las contribuciones por los inmuebles que ocupan, aún a pesar de que muchos de ellos se encontraban bajo el beneficio de la renta congelada; esto demuestra, que al pueblo no le importa trabajar un poco más y ser más productivo, si en verdad quiere vivir dignamente.

Cuando la población trabaja y siente que los frutos de su labor les permite vivir dignamente, entonces sienten que su nivel de vida ha mejorado. Cuando esto sucede, se preocupan por arreglar y cuidar mejor su casa que cuando fueron inquilinos, con lo cual, la Nación se fortalece no sólo en lo económico, sino en su integración y fortalecimiento social.

III.3 EL COMPROMISO JURIDICO

Nuestra realidad social es una realidad jurídica. Para donde sea que dirijamos la vista, observaremos a la gente realizar actos y estos actos o sus orígenes o sus consecuencias, siempre tendrán una liga con el Derecho, cuyo marco normativo impondrá derechos y obligaciones a las personas que intervengan. La transformación económico-político-social-cultural de nuestra nación, por tal motivo, tendrá un origen, un presente o un futuro enteramente ligado al Derecho. Para iniciar una transformación se debe tener el derecho para hacerlo; para conformar la transformación y hacerla legal el proceso a seguir, debe estar coordinado con conocimientos de Derecho; para poner en práctica las transformaciones se deben prevenir los mecanismos jurídicos-necesarios para solventar cualquier falta, transgresión o adecuación a la transformación realizada.

Pero la legalidad, debe estar ligada con la legitimidad-proveniente de la sociedad ante la cual tenemos un compromiso; por -- ello, los abogados no podemos huir de las responsabilidades futuras - que tenemos al iniciar, conformar, aprobar, poner en práctica y sentenciar una transformación. Independientemente de que la transformación sea individual, social, nacional o internacional, porque los resultados de dicha reforma, aunque tratemos de acallar nuestra conciencia siempre nos perseguirán.

El Decálogo del Abogado^(***), es muy claro cuando nos indica "El Derecho se aprende estudiando pero se ejerce pensando", por ello, no podemos ocultarnos diciendo que debemos aprobar la reforma porque fue sancionada positivamente por los legisladores siguiendo los cauces legales; no podemos indicar que la reforma es correcta, porque la ideó un equipo de políticos y economistas que velan por el desarrollo y el avance económico de nuestro país. Los abogados tenemos el ineludible compromiso de pensar, de hacer valer los razonamientos jurídicos para evitar que la ley sea adulterada y que seamos utilizados como instrumentos de los poderosos. En el Decálogo ha quedado ins

crita nuestra obligación de estudiar porque "El Derecho se transforma constantemente, si no sigues sus pasos serás cada día menos abogado". Cuando aprobamos y le seguimos el juego a una reforma sin haberla estudiado y sin haberla pensado jurídicamente en gran parte de sus repercusiones, corremos el riesgo de ser cada día menos abogados y nos convertimos en simples animales de los cuales los seres concientes, - pueden hacer uso cuando se les plazca.

Tenemos un ineludible deber de luchar por la justicia y el derecho, ya que como nos indica el Decálogo: "Tu deber es luchar por el Derecho; pero el día en que encuentres en conflicto el derecho con la justicia lucha por la justicia". Por eso, tenemos que estudiar; por eso, tenemos que pensar y por eso, tenemos que actuar contra todo aquello que atente contra la legalidad y el avance de la misma; tenemos como abogados que luchar porque los avances legales no se conviertan en retrocesos, tenemos que enfrentarnos al mal uso que los políticos le dan al poder público, porque nosotros los abogados se los permitimos.

El oponerse con razonamiento, el aceptar el compromiso - de ser abogado, no es fácil, ya que implica como lo señala el Decálogo "La abogacía es una ardua fatiga puesta al servicio de la justicia" Trabajar, pensar, estudiar, luchar contra los fe mentidos, contra los que abusan de nuestra confianza no es sencillo, pero los Licenciados en Derecho, debido al conocimiento de la ley, debemos hacerlo en pos de la justicia, en beneficio del engrandecimiento del Derecho, porque de ello depende que la sociedad nos respete o nos trate como personas sin dignidad, como personas que no merecemos confianza alguna.

Para hacernos merecedores de un lugar en la historia, -- los Licenciados en Derecho debemos practicar lo que nos indica el Decálogo al referirse a la lealtad: "Se leal para con tu cliente al que no debes abandonar hasta que comprendas que es indigno de ti. Leal para con el juez que ignora los hechos y debe confiar en lo que tú le dices; y que, en cuanto al derecho alguna que otra vez debe confiar -

en el que tú invocas". El Licenciado en Derecho debe ser sobre todo -
leal para con la sociedad que le brindó el derecho a estudiar, sobre-
todo si su carrera profesional la realizó en una escuela pública como
lo es esta Universidad Nacional Autónoma de México, como lo es la Es-
cuela Nacional de Estudios Profesionales "Acatlán"; por ello, ante -
las reformas, debemos actuar como Licenciados en Derecho y buscar que
éstas sean más justas, que contribuyan al fortalecimiento de la socie-
dad que nos dió el apoyo, y no, que en base a los conocimientos que-
adquirimos, traicionemos esa confianza para vendernos por unas cuan-
tas monedas en pos de lograr el avance económico de un pequeño grupo-
de personas que sólomente buscan el logro de fines muy individuales-
sin importarles poner en peligro de disolución a nuestra sociedad.

El Decálogo nos invita a tener paciencia "En el derecho,
el tiempo se venga de las cosas que se hacen sin su colaboración", -
por ello, debemos estudiar cuando sea tiempo de hacerlo, pensar, lu-
char, trabajar en los mismos términos. Al estar en proceso una ley
o reforma debemos tener presente esto, porque de no realizar cada la-
bor en su tiempo, después no podremos quejarnos de los efectos o decir
que nosotros no tenemos culpa alguna porque no somos políticos.

Los abogados somos en parte políticos y así nos lo indi-
ca el Decálogo, al señalar "Tolera la verdad ajena en la misma medi-
da en que quieras que sea tolerada la tuya", el poder social se con-
forma de la suma de todos los componentes sociales y para gobernar se
requiere de la aceptación y el concenso; el Licenciado en Derecho al
estar obligado a tolerar la verdad de las demás personas, también tie-
ne el derecho de que los demás lo escuchen, sobre todo si en su pala-
bra refleja el estudio, la reflexión, la experiencia del trabajo y la
lealtad para con sus semejantes y para con su profesión dignamente --
ejecutada y esto lo lleva a ser político. Si no recordamos los Licen-
ciados en Derecho esto, nadie nos respetará como profesionistas y no-
sotros perderemos la fe marcada en el Decálogo: "Ten fe en el derecho
como el mejor instrumento para la convivencia humana; en la justicia,
como destino normal del derecho; en la paz como sustituto bondadoso -

de la justicia y sobre todo ten fe en la libertad, sin la cual no hay derecho ni justicia ni paz". Al aprobar toda relación a una reforma - anti social contraria al progreso del Derecho, los Licenciados y Pasantes en Derecho poco a poco perderemos la credibilidad en las leyes, perderemos la fe en nuestro campo de trabajo y nos dejaremos llevar y justificaremos las prácticas gansteriles de los individuos que no conociendo o conociendo en sobremanera el Derecho realizan actos violentos en su beneficio económico, sin importarles denigrar al Derecho.

Los Licenciados y Pasantes en Derecho tenemos una gran - lucha que enfrentar en contra de reformas a todas luces retrógradas, y esto, debemos hacerlo con la calidad que exige nuestro profesionalismo, como lo señala el Decálogo "La abogacía es una lucha de pasiones; si en cada batalla vas cargando tu alma de rencor, llegará un día en que la vida será imposible para ti. Concluido el combate olvida tan pronto tu victoria como tu derrota". Esto es normal, si actuamos con lógica jurídica y si hacemos valer nuestros derechos de manera reflexiva y acordes a los lineamientos de nuestra profesión, adquiriremos poco a poco el respeto como profesionistas, pero sobre todo, sabremos que nosotros como Licenciados en Derecho hicimos todo lo posible por lograr una reforma que en lugar de denigrar al Derecho lo torne más noble y más útil para generar la integración social y el avance económico en beneficio integral de la nación a la que pertenecemos, sólo así demostraremos que amamos a nuestra profesión, y -- que la amamos de la forma en que lo indica el Decálogo: "Trata de -- considerar la abogacía de tal manera, que el día en que tu hijo pida consejo sobre su destino, consideres un honor proponerle que se haga abogado", sólo el que estudia, piensa, lucha, trabaja, es leal, tolera, es paciente, tiene fe y olvida con la caballerocidad y el conocimiento que nos da el Derecho, puede comprender que el Derecho es uno de los saberes humanos más nobles y puede luchar por su avance social y puede amarlo de tal manera que se lo proponga a su hijo para que siga el mismo destino.

La reforma al artículo 2448 J del Código Civil para el -

Distrito Federal, realizada en el año de 1993, impone un serio compromiso a los Licenciados en Derecho.

No podemos escudarnos en las decisiones que toman los políticos.

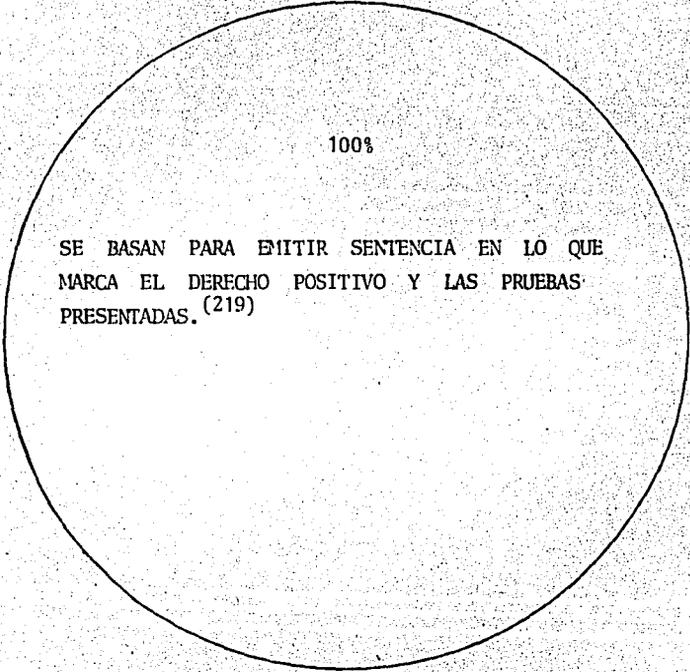
No podemos ocultarnos y hacer responsables a los economistas que idean el plan de desarrollo de nuestra nación.

No podemos culpar a otros profesionistas de lo que sucede en nuestro campo de trabajo.

En el Derecho trabajamos, por el Derecho Trabajamos, para el Derecho trabajamos, ningún otro profesionista que desconozca nuestro lenguaje, nuestros principios o nuestra labor, debe viciar nuestro ambiente con transformaciones que sabemos nos perjudicarán a futuro.

El Licenciado en Derecho es algo más que un simple técnico que aplica las normas que le impone el legislador, porque como se ve en el Decálogo, tenemos múltiples compromisos que cumplir con nosotros mismos.

Es sorprendente saber, que de diez jueces del Arrendamiento Inmobiliario en el Distrito Federal, que se les preguntó en qué se basaban para dictar sentencia, contestaron que: En lo que marca -



100%

SE BASAN PARA EMITIR SENTENCIA EN LO QUE
MARCA EL DERECHO POSITIVO Y LAS PRUEBAS
PRESENTADAS. (219)

el derecho positivo y las pruebas presentadas. Dejando a un lado, la realidad social observada.

Es sorprendente y denigrante, que los Licenciados en Derecho que supuestamente conocen bastante la ley y la aplican para dictar sentencia, aún a pesar de su conocimiento de las injusticias hagan un uso ciego del Derecho, independientemente de los motivos que tengan para ellos y dejen que otros profesionistas invadan la materia jurídica e impongan sus razonamientos.

No podemos culpar al proceso jurídico y a las demás leyes de lo que nosotros mismos provocamos y disculpamos, porque responsabilidad indica: "la disposición de quien se conoce causa de una acción y de sus consecuencias"⁽²²⁰⁾ y, lamentable o afortunadamente, los Licenciados en Derecho de acuerdo a nuestra formación estamos más que enterados de los resultados que traerá la reforma al artículo en cuestión.

La responsabilidad implica "conciencia y libertad"⁽²²¹⁾ y -- los Licenciados que han iniciado, discutido, aprobado, ejecutado, sentenciado o afectado cualquier acto relativo a la aplicación de la reforma en cuestión han tenido conciencia y libertad para hacerlo, pero sobre todo los Licenciados en Derecho, cuanto más si alguna vez fueron abogados y han estado en contacto con las miserias y debilidades humanas. Como lo indicó alguna vez el Procurador General de la República, Doctor JORGE CARPIZO MACGREGOR, "al combatir el narcotráfico aplicamos la ley y no admitimos por esa razón que los encargados de hacerlo violen su espíritu y sus procedimientos...Nuestra lucha...es..con respeto total a los derechos humanos"⁽²²²⁾, esto es igualmente aplicable a la materia civil del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, a la compra-venta, al derecho al tanto, a la escrituración de dichos inmuebles, porque igualmente está comprometida la ley, la ética jurídica, los servidores públicos, la población, etc., porque igualmente se debe respetar el espíritu de la ley y sus procedimientos con respecto a los derechos humanos y a sus avances. El Juez y el concededor del Derecho, es responsable de esto, aún a pesar del sueldo o la dieta económica que reciba.

La reforma al artículo 2448 J del Código Civil para el -

Distrito Federal impone, desde 1993, una serie de obligaciones para el arrendatario que sabemos que hacen jurídica y lógicamente, casi imposible que la mayoría necesitada de una vivienda digna, pueda apropiarse de ella por medio de los mecanismos jurídicos impuestos en esta reforma.

La reforma citada, jurídicamente permite a los arrendadores violar los derechos de los arrendatarios, así como transgredir a la ley en acuerdo con las autoridades notariales y demás relacionadas con la conciencia de que solamente se les sancionará económicamente en un nivel a todas luces ridículo: La ley se vende por el 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses - - (2448 J, V).

La destrucción social, no puede ser necesariamente consecuencia o soporte previo para lograr el avance económico. Los ideales neoliberalistas que trata de establecer el pensamiento de algunos políticos y economistas u otros profesionistas mexicanos, están basados en "El liberalismo económico, que es la tesis de la nueva fuerza que viene desarrollándose (burguesía y capitalismo) marcó un nuevo derrotero, al postular una concepción individualista de la sociedad...se dieron a la tarea de destruir el concepto ⁽²²³⁾ pueblo", pero existen otras ideas y una de ellas, que yo personalmente defiende, es la de conservar todos los logros jurídicos de nuestra historia y motivar a la población en beneficio de todos, para que todos gocemos proporcionalmente de todos los beneficios demostrando que somos iguales no solamente en el compromiso, sino también en los resultados; existen otras ideas que sin comprometer la integración de nuestra sociedad pueden pugnar por mantener el avance económico.

La reforma al artículo 2448 J del Código Civil, de 1993, genera un retroceso legal y humano, tanto interno como externo. Ahora no se imponen cargas notables para compradores diferentes a los inquilinos, para los arrendadores sustitutos de los que ya no tienen prorroga, ahora los extranjeros que puedan pagar las rentas fijadas por-

los arrendadores, ahora los extranjeros que puedan comprar los inmuebles al precio y en las condiciones que señalen los propietarios podrán hacerlo que los mexicanos sumidos en la crisis que nos acongoja.

Con la reforma en cuestión, se corre el riesgo de que -- las personas denominadas arrendatarios y toda su familia, se queden sin hogar porque la ley así lo indica. La ley reformada impone a los arrendatarios dar respuesta en los términos y condiciones de la oferta, exhibir las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, responder en 15 días y en los artículos correlacionados, se indica que la duración del contrato será de un año, no haciendo mención de la prórroga, ni especificando que el precio de la renta debe ser en moneda nacional. Jurídicamente, se observa que si bien es cierto esto es legal, porque surgió de un procedimiento legislativo -- cumpliendo con todos los requisitos que marca la ley, esto deja muchas dudas con respecto al espíritu de la misma ley, ya que lo que quedó legal da un amplio margen de inseguridad a los arrendatarios, impone inequitativamente obligaciones en contra de un posible beneficio para los arrendatarios; hostiga intencionalmente para que los arrendatarios se vean forzados a renunciar a su derecho como futuros propietarios por falta de recursos económicos; se manipula al derecho y se legaliza la pérdida de habitación con el plazo fijado para la terminación del contrato de arrendamiento y su olvido en el señalamiento de la prórroga. Impone que el arrendatario tenga que doblegarse ante los términos y condiciones impuestos unilateralmente por el propietario, sin dar margen a una negociación que haga equitativa la compra-venta.

El cuestionario aplicado a una parte de la ciudadanía -- del Distrito Federal, al aplicado a los habitantes de algunos condominios beneficiados por los acontecimientos del mes de septiembre de -- 1985, resalta que lo que decidieron los legisladores y el gobierno de nuestro país, es contrario al sentir de la población.

"La pobreza no es bella en ninguna ⁽²²⁴⁾ parte", la mayoría de los mexicanos del Distrito Federal queremos avanzar económicamente, pero también queremos que más familias reciban el beneficio de ser pro-

pictarios de las casas y demás inmuebles que habitan. No se desea el desarrollo en la miseria "Si hemos progresado; pero el progreso logrado por el país en su conjunto nos permite ver con mayor claridad a aquéllos que aún no se han beneficiado tanto como nosotros esperá-⁽²²⁵⁾mos fervientemente".

Tenemos un gran compromiso los Licenciados en Derecho. -

Tenemos un gran compromiso jurídico.

No somos litigantes cegados por el dogmatismo jurídico.

No somos máquinas al servicio de quienes nos pongan más aceite para que podamos funcionar en su beneficio.

Las reformas al artículo 2448 J del Código Civil para el Distrito Federal, de 1993, tienen un alcance social que jurídicamente podemos preveer. La burla a nuestro campo de trabajo, la burla a la Ley y al Derecho, será nuestra responsabilidad, la cual no podremos acallar por mucho que económicamente recibamos, ya que éticamente estamos comprometidos con nuestra profesión, nuestra familia, nuestra sociedad y con nosotros mismos. Porque si no conocíamos la forma anterior a este artículo de 1993, ahora ya la conocemos. Porque si no sabíamos lo que quedó derogado, ampliado o establecido, ahora ya lo sabemos. Porque si no conocíamos el sentir social de buena parte de la ciudadanía del Distrito Federal, implicados en la problemática que la reforma conlleva, ahora ya la conocemos. Pero si desconocíamos el contenido del Decálogo del Abogado, ahora no podremos olvidarlo.

Porque a partir de este momento, somos más que concien-
tes de lo que el futuro les depara a nuestros hijos, lo que el futuro preveé para el Derecho y lo que el futuro nos traerá como Licencia
dos en Derecho.

E J NOTAS DE PIE DE PAGINA

- (1) Rosado Echanove, Roberto. "ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL Y MERCANTIL". Página 24.
- (2) "CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS COMENTADA". Página XXXVIII.
- (3) "TODO MEXICO, COMPENDIO ENCICLOPEDICO". Página 240.
- (4) Ibid. Página 240.
- (5) Ibidem.
- (6) "CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL", 1993. Página 10.
- (7) Ver Anexo 1.
- (8) Ver Anexo 2.
- (9) Ver Anexo 3.
- (10) Ver Anexo 4.
- (11) Ver Anexo 5.
- (12) Ver Anexo 6.

(13) Ver Anexo 7.

(14) Ver Anexo 8.

(15) Ver Anexo 9.

(16) Ver Anexo 10.

(17) Ibidem.

(18) Ver Anexo 11.

(19) Ver Anexo 12.

(20) Ver Anexo 13.

(21) Ver Anexo 13.

(22) Ver Anexo 14.

(23) Ver Anexo 15.

(24) Ibidem.

(25) Idem.

(26) Idem.

- (27) Idem.
- (28) Pina Vara, Rafael de. "DICCIONARIO DE DERECHO". Página 228.
- (29) Ramirez Gronda Juan D. "DICCIONARIO JURIDICO". Página 114 Op. Cit.
- (30) Ibidem. Op. Cit.
- (31) Idem. Op. Cit.
- (32) Idem. Op. Cit.
- (33) Pina Vara, Rafael De. "DICCIONARIO DE DERECHO". Página 353.
- (34) Ibid. Página 238.
- (35) Ibid. Página 18.
- (36) Ibid. Página 353.
- (37) Ibid. Página 355.
- (38) Ibidem.
- (39) Idem.

- (40) Idem.
- (41) Ibid. Página 451.
- (42) "ENCICLOPEDIA UNIVERSAL GROLIER". Tomo 5. Página 1883.
- (43) "DICCIONARIO DE SINONIMOS CASTELLANOS OÑIA". Página 385.
- (44) "ENCICLOPEDIA UNIVERSAL GROLIER". Tomo 5. Página 1883.
- (45) "DICCIONARIO PEQUEÑO LAROUSSE". Página 443.
- (46) Ibidem.
- (*) Recordemos que estamos revisando el texto de la edición de la Editorial Porrúa S. A.
- (47) "DICCIONARIO DE SINONIMOS CASTELLANOS OÑIA". Página 366.
- (48) Pina Vara, Rafael De. "DICCIONARIO DE DERECHO". Página 339.
- (49) Kelsen, Hans. "TEORIA GENERAL DEL DERECHO Y DEL ESTADO". Página V.
- (50) Ibid. Página VIII.
- (51) "DICCIONARIO PEQUEÑO LAROUSSE". Página 256.

- (52) Sanabria, José Rubén. "ETICA". Página 18.
- (53) Ibid. Página 19.
- (54) Ibidem.
- (55) Ibid. Página 20.
- (56) Ibidem. Op. Cit. R. Simón.
- (57) Idem. Op. Cit. R. Simón.
- (58) Idem. Op. Cit. A. Sánchez Vázquez.
- (59) Ibid. Página 21.
- (60) Ibid. Página 25.
- (61) Ibid. Página 50.
- (62) Kelsen, Hans. "TEORIA GENERAL DEL DERECHO Y DEL ESTADO" Pá
gina 5.
- (63) Ibid. Página 6.
- (64) Pina Vara, Rafael De. "DICCIONARIO DE DERECHO". Página 238.
- (65) Ibid. Página 344.

- (66) Kelsen, Hans. "TEORIA GENERAL DEL DERECHO Y DEL ESTADO". -
Página 6.
- (67) Rousseau, Juan Jacobo. "EL CONTRATO SOCIAL..." Página 9.
- (68) Ibidem.
- (69) Idem.
- (70) Idem.
- (71) Idem.
- (72) Ibid. Página 20.
- (73) Ibidem.
- (**) Ver Anexos 16, 17, 18, 19, 20.
- (74) Rousseau, Juan Jacobo. "EL CONTRATO SOCIAL..." Página 20.
- (75) Ibid. Página 21.
- (76) Ibidem.
- (77) "CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS", --
1993. Página 10.
- (78) Ibid. Página 12.

- (79) Ibid. Página 15.
- (80) Ibid. Página 14.
- (81) Ibid. Página 15.
- (82) Ibid. Página 19.
- (83) Ibid. Página 20.
- (84) Ibid. Página 34.
- (85) Río, Eduardo del. "LA REVOLUCIONCITA MEXICANA". Página 91.
- (86) Moreno, Daniel. "DERECHO CONSTITUCIONAL". Página 114.
Op. Cit. palabras emitidas tras el congreso constituyente -
del 30 de octubre de 1823 y las juntas del 7 de noviembre.
Que hoy día guardan la misma vigencia.
- (87) García Maynes, Eduardo. "INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO"
Página 3.
- (88) Ibid. Página X.
- (89) Ibid. Página 5.
- (90) Ibid. Página 7.

- (91) Ibid. Pág. 8. Op. Cit. M. Kant. "FUNDAMENTACION DE LA METAFISICA DE LAS COSTUMBRES". Trad. Manuel G. Morente. Madrid, - 1932. Ed. Oalpc. Pág. 35.
- (92) Ibid. Pág. 13.
- (93) Ibidem.
- (94) Ibid. Página 14.
- (95) Ibidem.
- (96) Ibid. Página 37.
- (97) Ibid. Página 51.
- (98) Ibidem.
- (99) Idem.
- (100) Ibid. Página 52.
- (101) Ibid. Página 51.
- (102) Fraga Magaña, Gabino. "DERECHO ADMINISTRATIVO". Página 13.
- (103) Ibid. Página 14.

(104) Ibidem.

(105) Idem.

(106) Idem.

(107) Idem.

(108) Idem.

(109) Idem.

(110) Ibid. Página 15.

(111) Ibid. Página 17.

(112) Ibid. Página 18.

(113) "DICCIONARIO LAROUSSE". Página 564.

(114) "DICCIONARIO DE SINONIMOS CASTELLANOS OMNIA". Página 246.

(115) Solís Luna, Benito. "EL HOMBRE Y LA ECONOMIA". Página 13.

(116) Ibidem.

(117) Ibid. Página 15.

(118) Ibidem.

(119) Idem.

(120) Ibid. Página 16.

(121) Ibid. Página 24.

(122) Ibidem.

(123) Idem.

(124) Ibid. Página 26.

(125) Ibidem.

(126) Ibid. Página 27. (Aunque es preciso puntualizar que el ar
ma utilizada puede ser negativa o positiva).

(127) Ibid. Página 40.

(128) Ibidem.

(129) Idem.

(130) Idem.

(131) Sweezy, Paul M. "TEORIA DEL DESARROLLO CAPITALISTA" Pág. 15.

- (132) Ibid. Página 24.
- (133) Ibid. Página 36.
- (134) Ibid. Página 37.
- (135) Ibid, Página 33.
- (136) Ibidem.
- (137) Ibid. Página 34.
- (138) Ibid. Página 69.
- (139) Marx, Carlos.-Federico Engels. "MANIFIESTO AL PARTIDO COMUNIS
TA". Página 71.
- (140) Dos Santos, Theotonio. "CONCEPTO DE CLASES SOCIALES".Pág. 15.
- (141) "PROBLEMAS DEL DESARROLLO". Año VI. Nº 24. Página 101.
- (142) Ibid. Página 102.
- (143) Ibidem.
- (144) Cordera, Rolando y Carlos Tello. "MEXICO: LA DISPUTA POR LA
NACION". Página 15.
- (145) Ibid. Página 22.

- (146) Carcaga, Gabriel. "MITOS Y LEYENDAS DE LA CLASE MEDIA EN - MEXICO". Página 175.
- (147) González Casanova, Pablo. y otros. "MEXICO, HOY". Pág. 21.
- (148) Pina Vara, Rafael. De. "DICCIONARIO DE DERECHO". PAGINA 422.
- (149) "ENCICLOPEDIA UNIVERSAL GROLIER". Tomo 5. Página 1923.
- (150) Pina Vara, Rafael. De. "DICCIONARIO DE DERECHO". Pág. 463.
- (151) Toffler, Alvin. "LA TERCERA OLA". Página 131.
- (152) Ibid. Página 232.
- (153) Ibid. Página 387.
- (154) Ibid. Página 388.
- (155) Ibid. Página 414.
- (156) Brom, Juan. "ESBOZO DE HISTORIA UNIVERSAL". Página 17.
- (157) Ibid. Página 19.
- (158) Ibid. Página 25.
- (159) Ibidem.

- (160) Ibid. Página 26.
- (161) Ibidem.
- (162) Ibidem.
- (163) Ibid. Página 243.
- (164) Osgood, Robert E. "LAS ALIANZAS: SU FUNCIONAMIENTO INTERNACIONAL". Página 104.
- (165) Ibid. Página 201.
- (166) Robles, Gregorio. "LAS REGLAS DEL DERECHO Y LAS REGLAS DEL JUEGO". Página 35.
- (167) Carreño, Manuel Antonio. "MANUAL DE URBANIDAD Y BUENAS MANERAS". Página 7.
- (168) "HISTORIA DEL HOMBRE: EGIPTO I, LA EDAD DE LAS PIRAMIDES". Página 25.
- (169) Ibidem.
- (170) Ibid. Página 39.
- (171) Ibidem.
- (172) González Salazar, Gloria. "EL DISTRITO FEDERAL: ALGUNOS -- PROBLEMAS Y SU POBLACION". Página 119.

- (173) Pina Vara, Rafael De. "DICCIONARIO DE DERECHO". Pág. 180.
- (174) Ibidem.
- (175) Ibid. Página 423.
- (176) Ibid. Página 383.
- (177) Ibid. Página 415.
- (178) "ENCICLOPEDIA UNIVERSAL GROLIER" Tomo 2. Página 808.
- (179) Ibid. Página 627.
- (180) "DICCIONARIO PEQUEÑO LAROUSSE". Página 901.
- (181) "ENCICLOPEDIA UNIVERSAL GROLIER". Tomo 4. Página 1768.
- (182) Ibid. Página 1752.
- (183) Ibid. Página 1770.
- (184) Brom, Juan. "ESBOZO DE HISTORIA UNIVERSAL". Página 19.
- (185) Ibid. Página 20.
- (186) Ibid. Página 25.

(187) Ibidem.

(188) Ibid. Página 75.

(189) Ibid. Página 79.

(190) Ibidem.

(191) Ibid. Página 98.

(192) Ibid. Página 105.

(193) Ibidem.

(194) Ibid. Página 111.

(195) Ibid. Página 152 (Aunque recomiendo leer de la página 150 a 157 para tener una idea más clara).

(196) "CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL". 1992. Página 8.

(197) Ibid. Página 9.

(198) Ibidem.

(199) Idem.

(200) Idem.

(201) Ibid. Página 10.

(202) Ibidem.

(203) Idem.

(204) Idem. (Recordando que prácticamente, desde el año de 1928, se han preservado estas ideas, siendo publicadas en 1992, conforme se señala en la introducción en cuestión, al Código Civil).

(205) Ibid. Página 40.

(206) "DICCIONARIO PEQUEÑO LAROUSSE". Página 574.

(207) Pina Vara, Rafael De. "DICCIONARIO DE DERECHO". Página 319.

(208) "DICCIONARIO PEQUEÑO LAROUSSE". Página 422.

(209) Ibid. Página 191.

(210) Ibid. Página 181.

(211) Ibid. Página 143.

(212) Ibid. Página 118.

(213) Ibid. Página 352.

- (214) Ibidem.
- (215) Ibid. Página 224.
- (216) Ibidem.
- (217) En el Anexo 22 , se encuentra esquematizado el procedimiento civil de notificación.
- (218) Ver Anexos: 26, 27, 28, 29 y 30.
- (***) En el Distrito Federal, el Decálogo del Abogado se vende -
en múltiples tiendas de autoservicio.
- (219) Ver Anexo 30.
- (220) Sanabria, José Rubén. "ETICA". Página 99.
- (221) Ibidem.
- (222) "COMENTARIOS AL INFORME SOBRE LOS HOMICIDIOS ACONTECIDOS
EN EL AEROPUERTO DE GUADALAJARA EL 24 DE MAYO DE 1993".
Página 4.
- (223) "ANTOLOGIA DE CLASICOS MEXICANOS DE LOS DERECHOS HUMANOS".
Página 192.
- (224) Lewis, Oscar. "ANTROPOLOGIA DE LA POBREZA". Página 9.
- (225) Ibidem.

F) ANEXOS

Artículo 2843.

Los propietarios de cosa indivisa no pueden vender á extraños su parte respectiva si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A este efecto, el copropietario que enajene notificará á los demas por medio de notario ó judicialmente la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el solo lapso del término se pierde ese derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno.

Artículo 2844.

Si varios copropietarios de cosa indivisa hicieron uso del derecho del tanto, será preferido el que represente mayor parte, y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo convenio en contrario.

Artículo 2845.

No pueden comprar los bienes de cuya venta ó administracion se hallan encargados:

- I. Los tutores y curadores.
- II. Los mandatarios.
- III. Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestato.
- IV. Los interventores nombrados por el testador ó por los herederos.
- V. Los representantes, administradores ó interventores en caso de ausencia.
- VI. Los empleados públicos.

Artículo 2846.

Los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido.

Artículo 2847.

Las compras hechas en contravencion á lo dispuesto en este capítulo, no producirán efecto alguno, ya se hayan hecho directamente ó por interposición persona.

Artículo 2848.

Se entenderá por interposición persona el consorte ó cualquiera otra de quien el comprador sea heredero presunto, ó socio en sociedad universal.

Artículo 2849.

Si la cosa hubiere sido adquirida con dolo, el comprador será además responsable de los daños y perjuicios.

CAPÍTULO IV.

De las obligaciones del vendedor.

Artículo 2850.

El vendedor está obligado:

- I. A entregar al comprador la cosa vendida.
- II. A garantir las calidades de la cosa:
- III. A prestar la evicción.

CAPÍTULO V.

De la entrega de la cosa vendida.

Artículo 2851.

Si la cosa vendida es mueble, se dice entregada cuando materialmente se pone en poder del comprador, ó cuando se entregan á éste las llaves del lugar en que está guardada.

Artículo 2852.

Si la cosa vendida es raíz, se dice entregada luego que está otorgada la escritura pública, ó si no hay escritura, luego que están entregados los títulos de la finca.

Artículo 2853.

Lo dispuesto en el artículo anterior se observará tambien para la traslacion de los derechos.

Artículo 2854.

En cualquier caso se considera hecha la entrega, si el comprador da por recibida la cosa.

Artículo 2948.

Si el predio fuere rústico y la renta pasare de mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública.

Artículo 2949.

La forma del arrendamiento de los bienes nacionales y de cualquier establecimiento público, se regirá por las ordenanzas administrativas.

CAPÍTULO II.

De los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario.

Artículo 2950.

El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I. A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel á que por su misma naturaleza estuviere destinada:

II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias:

III. A no estorbar ni embarazar en manera alguna el uso de la cosa arrendada, á no ser por causa de reparaciones urgentes é indispensables:

IV. A garantizar el uso ó goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato:

V. A responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos ó vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

Artículo 2951.

La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubo convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.

Artículo 2952.

El arrendador no puede, durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo el caso designado en la fracción III del artículo 2950.

Artículo 2953.

Para cumplir con lo dispuesto en la fracción IV del art. 2950, se observarán las prescripciones contenidas en el capítulo V, título III de este libro.

Artículo 2954.

Lo dispuesto en la citada fracción IV no comprende los embarazos que provengan de meros hechos de tercero, ni los ejecutados en virtud de abuso de la fuerza.

Artículo 2955.

Para cumplir lo prevenido en la fracción V del citado art. 2950, se observará lo dispuesto en el cap. VI, tit. XVIII de este libro.

Artículo 2956.

El arrendador pagará las contribuciones impuestas á la finca, salvo convenio en contrario.

Artículo 2957.

Cuando la ley imponga las contribuciones al arrendador, exigiendo su pago al arrendatario, las pagará éste con cargo á la renta.

Artículo 2958.

Si al terminar el arrendamiento hubiere algun saldo á favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, á no ser que tenga algun derecho que ejercitar contra aquel; en este caso depositará judicialmente el saldo referido.

Artículo 2959.

El arrendador goza del privilegio de preferencia para el pago de la renta y demas cargas del arrendamiento, sobre los muebles y utensilios del arrendatario existentes dentro de la cosa; y sobre los frutos de la cosecha respectiva, si el predio fuere rústico, en los términos declarados en los arts. 1954 y 1955.

Artículo 2960.

El arrendatario está obligado:

I. A satisfacer la renta ó precio en el tiempo y forma convenidos:

Artículo 2869.

Si una misma cosa fuere vendida por el mismo vendedor á diversas personas, se observará lo siguiente.

Artículo 2870.

Si la cosa vendida fuere mueble, prevalecerá la venta primera en fecha; y si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, prevalecerá la hecha al que se halle en posesion de la cosa.

Artículo 2871.

En todo caso el vendedor responde del precio que haya recibido indebidamente, así como de los daños y perjuicios, y puede ser acusado de fraude por los que fueren perjudicados ó engañados.

Artículo 2872

Si la cosa vendida fuere raíz, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto en el art. 2870.

CAPÍTULO VI.

Del saneamiento por los defectos ó gravámenes ocultos de la cosa.

Artículo 2873.

El vendedor está obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa vendida, que la hagan impropia para el uso á que se la destina, ó que disminuyan de tal modo este uso, que á haberlos conocido el comprador no hubiera hecho la compra, ó habría dado ménos precio por la cosa.

Artículo 2874.

El vendedor no es responsable de los defectos manifiestos ó que están á la vista; ni tampoco de los que no lo están si el comprador es un perito, que por razon de su oficio ó profesion debe fácilmente conocerlos.

Artículo 2875.

En los casos del art. 2873 puede el comprador exigir la rescision del contrato, pagándosele los gastos que por él hubiere hecho, ó que se le rebaje una cantidad proporcionada del precio á juicio de peritos.

Artículo 2876.

Si se probare que el vendedor conocia los defectos ocultos de la cosa vendida y no los manifestó al comprador, tendrá éste la misma facultad que le concede el artículo anterior; debiendo además ser indemnizado de los daños y perjuicios si preñere la rescision.

Artículo 2877.

En los casos en que el comprador puede elegir la indemnizacion ó la rescision del contrato, una vez hecha por él la eleccion del derecho que va á ejercitar, no puede usar del otro sin el consentimiento del vendedor.

Artículo 2878.

Si la cosa vendida pereciere ó mudare de naturaleza á consecuencia de los vicios ocultos que tenia, y eran conocidos del vendedor, éste sufrirá la pérdida y deberá restituir el precio, y abonar los gastos del contrato con los daños y perjuicios.

Artículo 2879.

Si el vendedor no conocia los vicios, sólo deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato, en el caso de que el comprador los haya pagado.

Artículo 2880.

Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos 2873 á 2879, se extinguen á los seis meses contados desde la entrega de la cosa vendida, sin perjuicio de lo dispuesto en el caso especial á que se refieren los arts. 1511 y 1512.

Artículo 2881.

Vendiéndose dos ó más animales juntamente, sea en un precio alzado ó sea señalándolo á cada uno de ellos, el vicio de uno da solamente lugar á la accion redhibitoria respecto de él y no respecto de los demas;

ARTICULO 936

Si no hubiere mayoría, o el acuerdo de ésta fuere perjudicial a los interesados en la cosa común, el juez proveerá, a instancia de parte, lo que corresponda, incluso nombrar un administrador.

ARTICULO 937

Cuando parte de la cosa perteneciere exclusivamente a un copropietario o a algunos de ellos, y otra fuere común, sólo a ésta será aplicable la disposición anterior.

ARTICULO 938

Todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo, en su consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun substituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho del tanto.

ARTICULO 939

La división de una cosa común no perjudica a tercero, el cual conservará los derechos reales que le pertenecian antes de hacerse la partición, observándose, en su caso, lo dispuesto en el artículo.... Conservarán igualmente su fuerza, no obstante la división, los derechos personales que pertenezcan a un tercero, contra la comunidad.

ARTICULO 940

Son aplicables a la división entre los partícipes las reglas concernientes a la división de herencias.

ARTICULO 941

La división de bienes inmuebles es nula si no se hace con las mismas formalidades que la ley exige para su venta.

ARTICULO 942

Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben contribuir a las obras necesarias, se observarán las reglas siguientes:

I.—Las paredes maestras, el tejado o azotea, y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso;

II.—Cada propietario costeará el suelo de su piso;

III.—El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía, comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios.

IV.—La escalera que conduce al piso primero se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el primer piso conduce al segundo, se costeará por todos, excepto por los dueños del piso bajo y del primero, y así sucesivamente.

ARTICULO 943

Cuando haya constancia que demuestre quién fabricó la pared que divide los predios, el que la costó es dueño exclusivo de ella; si consta que se fabricó por los colindantes, o no consta quién la fabricó, es de propiedad común.

ARTICULO 944

Se presume la copropiedad mientras no haya signo exterior que demuestre lo contrario:

I.—En las paredes divisorias de los edificios contiguos, hasta el punto común de elevación;

II.—En las paredes divisorias de los jardines o corrales, situadas en poblado o en el campo;

III.—En las cercas, vallados y setos vivos que dividan los predios rústicos. Si las construcciones no tienen una misma altura, sólo hay presunción de copropiedad hasta la altura de la construcción menos elevada.

do, además de esta obligación queda sujeto a los que le imponen los artículos 950 y 951.

ARTICULO 954

El propietario de una finca contigua a una pared divisoria que no sea común, sólo puede darle este carácter en todo o en parte, por contrato con el dueño de ella.

ARTICULO 955

Todo propietario puede alzar la pared de propiedad común, haciéndolo a sus expensas, e indemnizando de los perjuicios que se ocasionaren por la obra, aunque sean temporales.

ARTICULO 956

Serán igualmente de su cuenta todas las obras de conservación de la pared en la parte en que esta haya aumentado su altura o espesor, y las que en la parte común sean necesarias, siempre que el deterioro provenga de la mayor altura o espesor que se haya dado a la pared.

ARTICULO 957

Si la pared de propiedad común no puede resistir a la elevación, el propietario que quiera levantarla tendrá la obligación de reconstruirla a su costa; y si fuere necesario darle mayor espesor, deberá darlo de su suelo.

ARTICULO 958

En los casos señalados por los artículos 955 y 956, la pared continúa siendo de propiedad común hasta la altura en que lo era antiguamente, aun cuando haya sido edificada de nuevo a expensas de uno solo, y desde el punto donde comenzó la mayor altura, es propiedad del que la edificó.

ARTICULO 959

Los demás propietarios que no hayan contribuido a dar más elevación o espesor a la pared, podrán, sin embargo, adqui-

rir en la parte nuevamente elevada los derechos de copropiedad, pagando proporcionalmente el valor de la obra y la mitad del valor del terreno sobre que se hubiere dado mayor espesor.

ARTICULO 960

Cada propietario de una pared común podrá usar de ella en proporción al derecho que tenga en la comunidad; podrá, por tanto, edificar, apoyando su obra en la pared común o introduciendo vigas hasta la mitad de su espesor, pero sin impedir el uso común y respectivo de los demás copropietarios. En caso de resistencia de los otros propietarios, se arreglarán por medio de peritos las condiciones necesarias para que la nueva obra no perjudique los derechos de aquéllos.

ARTICULO 961

Los árboles existentes en cerca medianera que señalen lindero, son también medianeros, y no pueden ser cortados ni substituidos con otros sin el consentimiento de ambos propietarios, o por decisión judicial pronunciada en juicio contradictorio, en caso de desacuerdo de los propietarios.

ARTICULO 962

Los frutos del árbol o del arbusto común, y los gastos de su cultivo serán repartidos por partes iguales entre los copropietarios.

ARTICULO 963

Ningún medianero puede, sin consentimiento del otro, abrir ventana ni hueco alguno en pared medianera.

ARTICULO 964

Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A este efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tu-

viere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el sólo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno.

ARTICULO 965

Si varios propietarios de cosa indivisa hicieren uso del derecho del tanto, será preferido el que represente mayor parte, y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo convenio en contrario.

ARTICULO 966

Las enajenaciones hechas por herederos o legatarios de la parte de herencia que les corresponda, se registrará por lo dispuesto en los artículos relativos.

TITULO CUARTO

Del patrimonio de familia

ARTICULO 967

El patrimonio de familia puede constituirse:

I.—Con bienes de que ya es dueño el jefe de familia;

II.—Con bienes que, de acuerdo con lo dispuesto en este Título, se proporcionen para que lo formen, a los jefes de hogar que carezcan de los bienes necesarios.

ARTICULO 968

Se declara de utilidad pública la formación del patrimonio de las familias que carecen de bienes y, en consecuencia, para proveer a éstas de los predios rústicos o urbanos que deben formar su patrimonio, se hará la expropiación de los bienes raíces a que se refiere el artículo 970.

ARTICULO 969

El patrimonio de la familia que carece de bienes, estará constituido por la casa que se destine a habitación, y tratándose

de personas que vivan en el campo, el patrimonio comprenderá, además, una parcela contigua a dicha casa.

El valor de los bienes que constituyan este patrimonio no excederá de ocho mil pesos en la ciudad de México, de seis mil en el resto del Distrito Federal y de tres mil en los Territorios Federales.

ARTICULO 970

Los bienes destinados a formar el patrimonio de familia, cuando el que lo va a constituir carece de bienes raíces, se tomarán:

I.—Para el patrimonio rural, del excedente de la extensión máxima de tierra que un solo individuo o una sociedad legalmente constituida pueda tener en propiedad, de acuerdo con la ley que se expida para el Distrito y Territorios Federales, en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso a) del artículo 27 de la Constitución;

II.—Para el patrimonio urbano, de los lotes situados en las zonas urbanizadas que designen los Presidentes Municipales de cada localidad, y que se encuentren en las condiciones siguientes:

A.—Lotes ubicados en zonas que tengan más de un año de estar dotadas de los servicios de agua y de drenaje, si sus propietarios no comienzan a edificar en ellos, dentro del plazo de dos años, contados desde la vigencia de este Código;

B.—Lotes sitos en los fraccionamientos que se hagan en lo sucesivo, si sus propietarios, dentro del término de tres años, contados desde que los fraccionamientos estén dotados de los servicios de agua y de drenaje, no comienzan a edificar en esos lotes.

En los casos a que se refieren los dos incisos anteriores, si comenzada la construcción no fuere concluida en un plazo prudente, que no excederá de dos años; los lotes en que se haya empezado a edificar, quedarán comprendidos entre los que pueden concederse para constituir el patrimonio de familia;

III.—De los terrenos pertenecientes a la Nación, sitos en el Distrito y Territorios Federales, que no estén destinados a un servicio público. Estos terrenos se concederán gratuitamente.

ARTICULO 2,198

Tratándose de la venta de determinados bienes, como los pertenecientes a incapacitados, los de propiedad pública, los empeñados o hipotecados, etc., deben observarse los requisitos exigidos por la ley para que la venta sea perfecta.

CAPITULO III

De los que pueden vender y comprar

ARTICULO 2,199

Los extranjeros y las personas morales no pueden comprar bienes raíces, sino sujetándose a lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en sus leyes reglamentarias.

ARTICULO 2,200

Los consortes no pueden celebrar entre sí el contrato de compra-venta, sino de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 180 y 182.

ARTICULO 2,201

Los magistrados, los jueces, el ministerio público, los defensores oficiales, los abogados, los procuradores y los peritos no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan. Tampoco podrán ser cesionarios de los derechos que se tengan sobre los citados bienes.

ARTICULO 2,202

Se exceptúa de lo dispuesto en el artículo anterior, la venta o cesión de acciones hereditarias cuando sean coherederos las personas mencionadas, o de derechos a que estén afectos bienes de su propiedad.

ARTICULO 2,203

Los hijos sujetos a patria potestad solamente pueden vender a sus padres los bienes comprendidos en la primera clase de las mencionadas en el artículo 438.

ARTICULO 2,204

Los propietarios de cosa indivisa no pueden vender su parte respectiva a extraños, sino cumpliendo lo dispuesto en los artículos 964 y 965.

ARTICULO 2,205

No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados:

- I.—Los tutores y curadores;
- II.—Los mandatarios;
- III.—Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado;
- IV.—Los interventores nombrados por el testador o por los herederos;
- V.—Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia;
- VI.—Los empleados públicos.

ARTICULO 2,206

Los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido.

ARTICULO 2,207

Las compras hechas en contravención a lo dispuesto en este Capítulo, no producirán efecto alguno, ya se hayan hecho directamente o por interpósita persona.

juicios sufridos por el propietario, sino el de los que se hayan causado a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio.

ARTICULO 2,411

El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria.

ARTICULO 2,412

El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la recibió, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios.

ARTICULO 2,413

Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, del modo como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

ARTICULO 2,414

La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior, la recibió en buen estado, salvo la prueba en contrario.

ARTICULO 2,415

El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio.

ARTICULO 2,416

El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del

arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, en sus respectivos casos.

ARTICULO 2,417

Si la misma cosa se ha dado en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo, prevalecerá el arrendamiento primero en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, valdrá el arrendamiento del que tiene en su poder la cosa arrendada.

Si el arrendamiento debe ser inscrito en el Registro, sólo vale el inscrito.

ARTICULO 2,418

En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2,273 y 2,274.

CAPITULO IV

Del arrendamiento de fincas urbanas

ARTICULO 2,419

Todas las casas destinadas para habitación deben reunir las condiciones de higiene y salubridad prevenidas en el Código Sanitario. Por lo tanto, los arrendadores tienen la obligación de cuidar de que el predio arrendado no carezca de las condiciones aludidas.

ARTICULO 2,420

El arrendador que no haga las obras necesarias para que la casa sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran en sus cosas por esas causas. Además, tendrá obligación de pagar a los inquilinos una indemnización que en cada caso fijará equitativamente el juez, por las enfermedades que contraigan a consecuencia de la falta de esas obras.

ARTICULO 2,263

Si no se han fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa.

ARTICULO 2,264

Si ocurre duda sobre cuál de los contratantes deberá hacer primero la entrega, uno y otro harán el depósito en manos de un tercero.

ARTICULO 2,265

El comprador debe intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio, en los tres casos siguientes:

- I.—Si así se hubiere convenido;
- II.—Si la cosa vendida y entregada produce fruto o intereses;
- III.—Si se hubiere constituido en mora con arreglo a los artículos 2,101 y 2,102.

ARTICULO 2,266

En las ventas a plazo, sin estipular intereses, no los debe el comprador por razón de aquél, aunque entre tanto perciba intereses de la cosa, pues el plazo hizo parte del mismo contrato, y debe presumirse que en esta consideración, se aumentó el precio de la venta.

ARTICULO 2,267

Si la concesión del plazo fué posterior al contrato, el comprador estará obligado a prestar los intereses, salvo convenio en contrario.

ARTICULO 2,268

Quando el comprador a plazo o con espera del precio fuere perturbado en su posesión o derecho, o tuviere justo temor de serlo, podrá suspender el pago si aún no lo ha hecho, mientras

el vendedor le asegure la posesión o le dé fianza, salvo si hay convenio en contrario.

ARTICULO 2,269

La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1,789 y 1,790.

CAPITULO IX

De algunas modalidades del contrato de compra-venta

ARTICULO 2,270

Puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona: pero es nula la cláusula en que se estipule que no puede venderse a persona alguna.

ARTICULO 2,271

Queda prohibida la venta con pacto de retroventa, así como la promesa de venta de un bien raíz que haya sido objeto de una compra-venta entre los mismos contratantes.

ARTICULO 2,272

Puede estipularse que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que el comprador quisiere vender la cosa que fue objeto del contrato de compra-venta.

ARTICULO 2,273

El vendedor está obligado a ejercer su derecho de preferencia, dentro de tres días, si la cosa fuere mueble, después que el comprador le hubiese hecho saber la oferta que tenga por ella, bajo pena de perder su derecho si en ese tiempo no lo ejerciere. Si la cosa fuere inmueble, tendrá el término de diez días.

para ejercer el derecho, bajo la misma pena. En ambos casos está obligado a pagar el precio que el comprador ofreciere, y si no lo pudiere satisfacer, quedará sin efecto el pacto de preferencia.

ARTICULO 2274

Debe hacerse saber de una manera fehaciente, al que goza del derecho de preferencia, lo que ofrezcan por la cosa, y si ésta se vendiere sin dar ese aviso, la venta es válida, pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados.

ARTICULO 2275

Si se ha concedido un plazo para pagar el precio, el que tiene el derecho de preferencia no puede prevalecerse de este término si no da las seguridades necesarias de que pagará el precio al expirar el plazo.

ARTICULO 2276

Cuando el objeto sobre que se tiene derecho de preferencia se venda en subasta pública, debe hacerse saber al que goza de ese derecho, el día, hora y el lugar en que se verificará el remate.

ARTICULO 2277

El derecho adquirido por el pacto de preferencia no puede cederse, ni pasa a los herederos del que los disfrute.

ARTICULO 2278

Si se venden cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no llegasen a existir, el contrato es aleatorio y se rige por lo dispuesto en el Capítulo V, del Título XI de este Libro.

ARTICULO 2279

La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

I.—Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos producirá la rescisión del contrato, de pleno derecho y sin necesidad de sentencia judicial. Esa rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad:

II.—Si se trata de bienes muebles que puedan identificarse de manera indudable, podrá también pactarse la cláusula resolutoria en los términos de la fracción anterior, y esa cláusula producirá efectos contra tercero que haya adquirido los bienes, si se inscribió en la sección respectiva del Registro Público de la Propiedad:

III.—Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse indubitadamente, y que, por lo mismo, su venta no pueda registrarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio; pero esa cláusula no producirá efectos contra tercero que de buena fe hubiere adquirido los bienes a que esta fracción se refiere.

ARTICULO 2280

Rescindida la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización por el deterioro que no fuere originado por el uso normal de la misma cosa.

Es nulo el pacto por el que el comprador renuncia el derecho de reclamar la parte del precio que hubiere pagado.

CAPITULO X

De las promesas de vender o de comprar

ARTICULO 2281

La promesa de venta o de compra sólo obliga al que la hace. Aquel a quien se hace tiene derecho, pero no obligación de aceptarla.

ARTICULO 2242

Es nulo todo pacto que exima al que enajena de responder por la evicción, siempre que hubiere mala fe de parte suya.

ARTICULO 2243

Cuando el adquirente ha renunciado el derecho al saneamiento para el caso de evicción, llegado que sea éste, debe el que enajena entregar únicamente el precio de la cosa, conforme a lo dispuesto en los artículos 2246, frac. I y 2247, frac. I; pero aún de esta obligación quedará libre, si el que adquirió lo hizo con conocimiento de los riesgos de evicción y sometién-dose a sus consecuencias.

ARTICULO 2244

El adquirente, inmediatamente después de que sea emplazado, debe denunciar el pleito de evicción al que le enajenó.

ARTICULO 2245

El fallo judicial impone al que enajena la obligación de indemnizar en los términos siguientes.

ARTICULO 2246

Si el que enajenó hubiera procedido de buena fe, estará obligado a entregar al que sufrió la evicción:

- I.—El precio íntegro que recibió por la cosa;
- II.—Los gastos causados en el contrato, si fueren satisfechos por el adquirente;
- III.—Los causados en el pleito de evicción y en el de saneamiento;
- IV.—El valor de las mejoras útiles y necesarias, siempre que en la sentencia no se determine que el vendedor satisfaga su importe.

ARTICULO 2247

Si el que enajena hubiere procedido de mala fe, tendrá las obligaciones que expresa el artículo anterior, con las agravaciones siguientes:

I.—Devolverá, a elección del adquirente, el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición, o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción.

II.—Satisfará al adquirente el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa;

III.—Pagará los daños y perjuicios.

ARTICULO 2248

Si el que enajena no sale sin justa causa al pleito de evicción, en tiempo hábil, o si no rinde prueba alguna, o no alega, queda obligado al saneamiento en los términos del artículo anterior.

ARTICULO 2249

Si el que enajena y el que adquiere proceden de mala fe, no tendrá el segundo, en ningún caso, derecho al saneamiento ni a indemnización de ninguna especie.

ARTICULO 2250

Si el adquirente fuere condenado a restituir los frutos de la cosa, podrá exigir del que enajenó la indemnización de ellos o el interés legal del precio que haya dado.

ARTICULO 2251

Si el que adquirió no fuese condenado a dicha restitución, quedarán compensados los intereses del precio con los frutos recibidos.

ARTICULO 2252

Si el que enajena, al ser emplazado, manifiesta que no tiene medios de defensa, y consigna el precio por no quererlo recibir el adquirente, queda libre de cualquiera responsabilidad posterior a la fecha de consignación.

CAPÍTULO VII

Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado

ART. 2478.—Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

ART. 2479.—Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano, está obligado a poner a disposición y a mostrar el interior de la casa a los que pretenden verla. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458.

CAPÍTULO VIII

Del subarriendo

ART. 2480.—El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciera, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios.

ART. 2481.—Si el subarriendo se hiciera en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador, como si el mismo continuara en el uso o goce de la cosa.

ART. 2482.—Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa.

CAPÍTULO IX

Del modo de terminar el arrendamiento

ART. 2483.—El arrendamiento puede terminar:

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

ART. 2484.—Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.

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

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

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

ART. 2270.—La venta de cosa ajena es nula y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe, debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe.

ART. 2271.—El contrato quedará revalidado si antes de que tenga lugar la evicción adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida.

ART. 2272.—La venta de cosa o derechos litigiosos no está prohibida; pero el vendedor que no declare la circunstancia de hallarse la cosa en litigio, es responsable de los daños y perjuicios si el comprador sufre la evicción, quedando, además, sujeto a las penas respectivas.

ART. 2273.—Tratándose de la venta de determinados bienes, como los pertenecientes a incapacitados, los de propiedad pública, los empeñados o hipotecados, etc., deben observarse los requisitos exigidos por la ley para que la venta sea perfecta.

CAPÍTULO III

De las que pueden vender y comprar

ART. 2274.—Los extranjeros y las personas morales no pueden comprar bienes raíces, sino sujetándose a lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en sus leyes reglamentarias.

ART. 2275.—(Derogado).

ART. 2276.—Los magistrados, los jueces, el Ministerio Público, los defensores oficiales, los atogados, los procuradores y los peritos no pueden comprar los bienes que son objeto

de los juicios en que intervengan. Tampoco podrán ser re-sionarios de los derechos que se tengan sobre los citados bienes.

ART. 2277.—Se exceptúa de lo dispuesto en el artículo anterior la venta o cesión de acciones hereditarias, cuando sean coherederos las personas mencionadas, o de derechos a que estén afectos bienes de su propiedad.

ART. 2278.—Los hijos sujetos a patria potestad solamente pueden vender a sus padres los bienes comprendidos en la primera clase de las mencionadas en el artículo 428.

ART. 2279.—Los propietarios de cosa indivisa no pueden vender su parte respectiva a extraños, sino cumpliendo lo dispuesto en los artículos 273 y 274.

ART. 2280.—No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados:

- I. Los tutores y curadores;
- II. Los mandatarios;
- III. Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado;
- IV. Los interventores nombrados por el testador o por el heredero;
- V. Los representantes, administradores o interventores en caso de ausencia;
- VI. Los empleados públicos.

ART. 2281.—Los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido.

ART. 2282.—Las compras hechas en contravención a lo dispuesto en este capítulo serán nulas, ya se hayan hecho directamente o por interpósita persona.

ART. 969.—Cada propietario de una pared común podrá usar de ella en proporción al derecho que tenga en la comunidad; podrá, por tanto, edificar, apoyando su obra en la pared común o introduciendo vigas hasta la mitad de su espesor, pero sin impedir el uso común y respectivo de los demás copropietarios. En caso de resistencia de los otros propietarios, se arreglarán por medio de peritos las condiciones necesarias para que la nueva obra no perjudique los derechos de aquéllos.

ART. 970.—Los arboles existentes en cerca de copropiedad o que señalen lindero, son también de copropiedad y no pueden ser cortados ni sustituidos con otros sin el consentimiento de ambos propietarios, o por decisión judicial pronunciada en juicio contradictorio, en caso de desacuerdo de los propietarios.

ART. 971.—Los frutos del árbol o del arbusto común y los gastos de su cultivo serán repartidos por partes iguales entre los copropietarios.

ART. 972.—Ningún copropietario puede, sin consentimiento del otro, abrir ventana ni hueco alguno en pared común.

ART. 973.—Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alienada respectiva si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A ese efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el solo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno.

ART. 974.—Si varios propietarios de cosa indivisa hicieron uso del derecho del tanto, será preferido al que represente mayor parte, y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo convenio en contrario.

ART. 975.—Las enajenaciones hechas por herederos o legatarios de la parte de herencia que les corresponda, se registrarán por lo dispuesto en los artículos relativos.

ART. 976.—La copropiedad cesa: por la división de la cosa común; por la destrucción o pérdida de ella; por su enajenación y por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario.

ART. 977.—La división de una cosa común no perjudica a tercero, el cual conserva los derechos reales que le pertenecen antes de hacerse la partición, observándose, en su caso, lo dispuesto para hipotecas que gravan fincas susceptibles de ser fraccionadas y lo prevenido para el adquirente de buena fe que inscribe su título en el Registro Público.

ART. 978.—La división de bienes inmuebles es nula si no se hace con las mismas formalidades que la ley exige para su venta.

ART. 979.—Son aplicables a la división entre partícipes las reglas concernientes a la división de herencias.

TÍTULO QUINTO

Del usufructo, del uso y de la habitación

CAPÍTULO I

Del usufructo en general

ART. 980.—El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos.

ART. 981.—El usufructo puede constituirse por la ley, por la voluntad del hombre o por prescripción.

tes deberá hacer primero la entrega, uno y otro harán el depósito en manos de un tercero.

ART. 2296.—El comprador debe intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio en los tres casos siguientes:

- I. Si así se hubiere convenido;
- II. Si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta;
- III. Si se hubiere constituido en mora con arreglo a los artículos 2104 y 2105.

ART. 2297.—En las ventas a plazo sin estipular intereses, no los debe el comprador por razón de aquél, aunque entretanto perciba los frutos de la cosa, pues el plazo hizo parte del mismo contrato, y debe presumirse que en esta consideración se aumentó el precio de la venta.

ART. 2298.—Si la concesión del plazo fue posterior al contrato, el comprador estará obligado a prestar los intereses, salvo convenio en contrario.

ART. 2299.—Cuando el comprador a plazo o con espera del precio fuere perturbado en su posesión o derecho, o tuviera justo temor de serlo, podrá suspender el pago si aun no lo ha hecho, mientras el vendedor le asegure la posesión o le dé fianza, salvo si hay convenio en contrario.

ART. 2300.—La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1950 y 1951.

CAPÍTULO VII

De algunas modalidades del contrato de compraventa

ART. 2301.—Puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona, pero es nula la cláusula en que se estipule que no puede venderse a persona alguna.

ART. 2302.—Queda prohibida la venta con pacto de retroventa, así como la promesa de venta de un bien raíz que haya sido objeto de una compraventa entre los mismos contratantes.

ART. 2303.—Puede estipularse que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que el comprador quisiera vender la cosa que fue objeto del contrato de compraventa.

ART. 2304.—El vendedor está obligado a ejercer su derecho de preferencia, dentro de tres días, si la cosa fuere mueble, después que el comprador le hubiere hecho saber la oferta que tenga por ella, bajo pena de perder su derecho si en este tiempo no lo ejerciere. Si la cosa fuere inmueble, tendrá el término de diez días para ejercer el derecho, bajo la misma pena. En ambos casos está obligado a pagar el precio que el comprador ofreciere, y si no lo pudiere satisfacer, quedará sin efecto el pacto de preferencia.

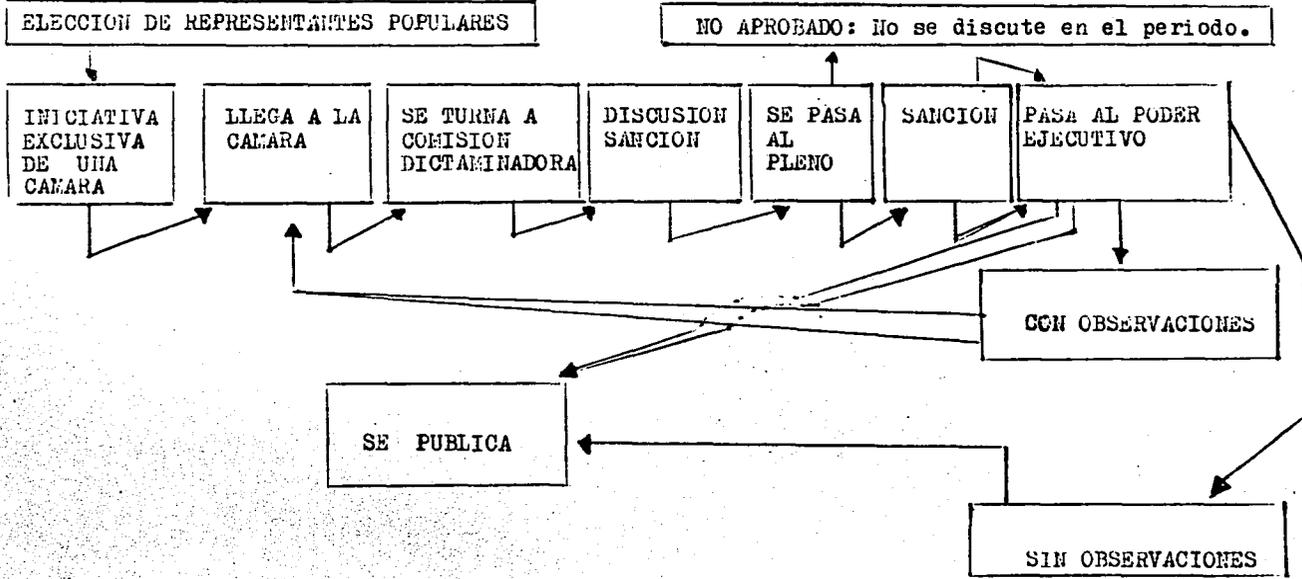
ART. 2305.—Debe hacerse saber de una manera clara al que goza del derecho de preferencia, lo que ofrecen por la cosa, y si ésta se vendiere sin dar ese aviso, la venta es válida, pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados.

ART. 2306.—Si se ha concedido un plazo para pagar el precio, el que tiene el derecho de preferencia no puede prevalerse de este término si no da las seguridades necesarias de que pagará el precio al expirar el plazo.

ART. 2307.—Cuando el objeto sobre que se tiene derecho de preferencia se venda en subasta pública, debe hacerse saber al que goza de ese derecho el día, hora y el lugar en que se verificará el remate.

ART. 2308.—El derecho adquirido por el pacto de preferencia no puede cederse, ni pasa a los herederos del que lo disfruta.

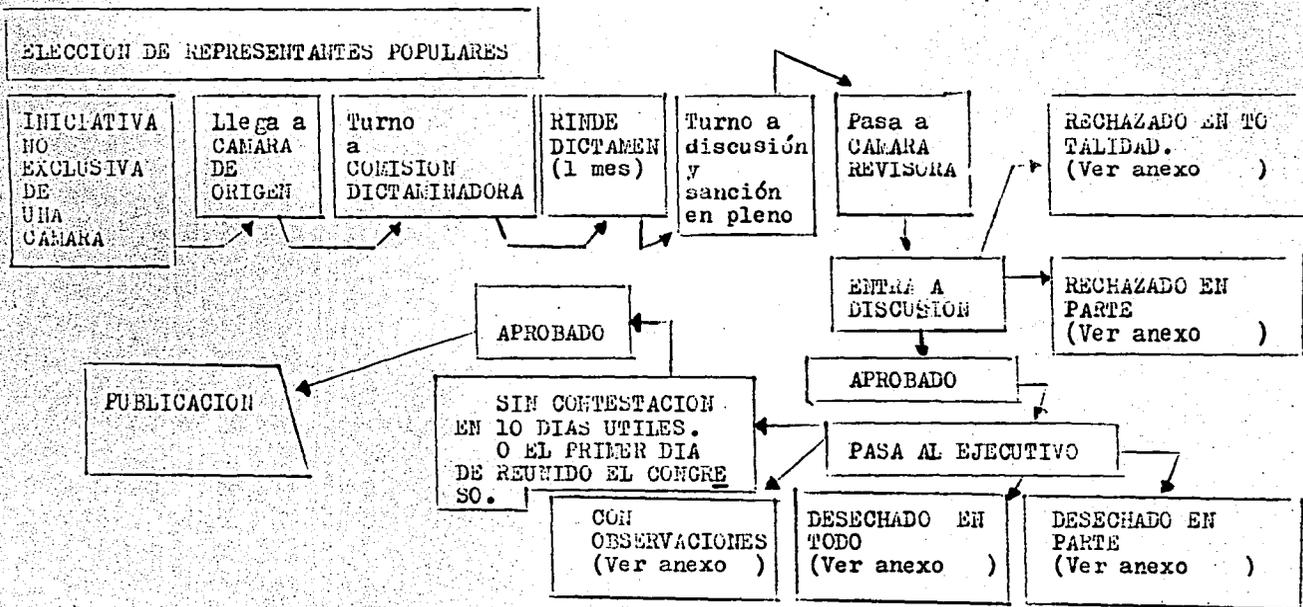
PROCEDIMIENTO DE FORMACION, INTERPRETACION, Reforma y DEROGACION DE LA LEY.
BASE: Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
Reglamento de Debates.

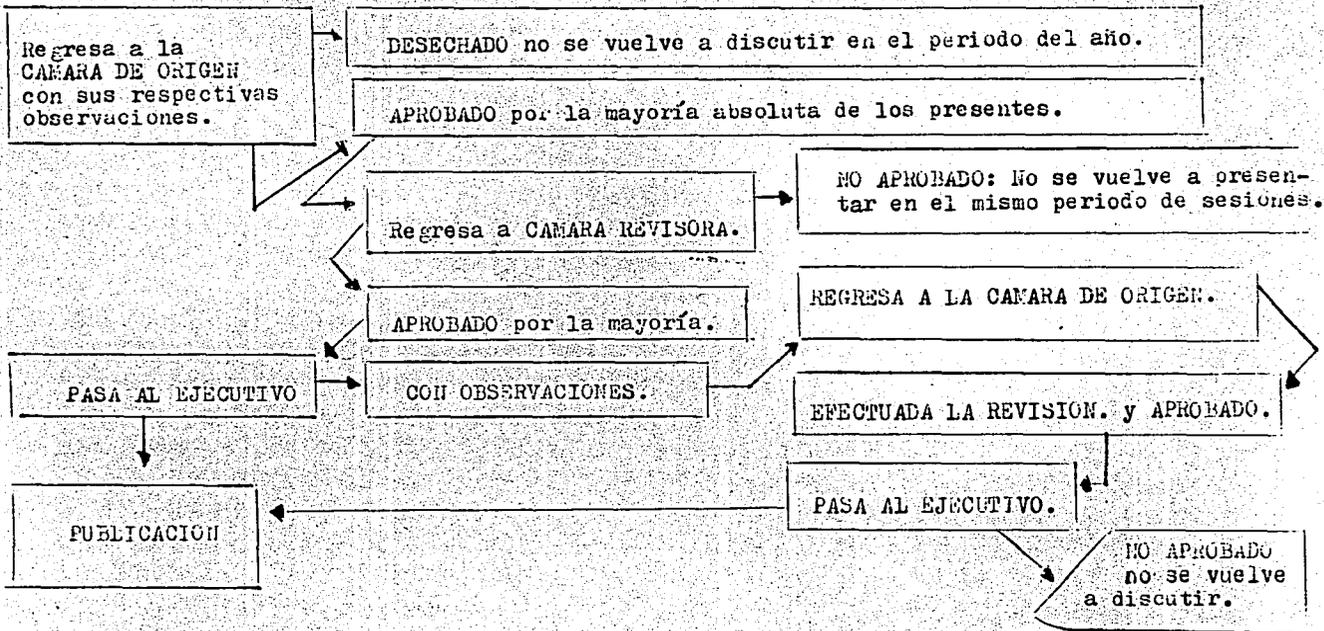


* 196 *

SIN DERECHO A OBSERVACIONES POR PARTE DEL EJECUTIVO:
En funciones de cuerpo electoral.
En funciones de jurado.
En acusación a funcionario federal por delito oficial.
En convocatoria a sesión extraordinaria.

PROCEDIMIENTO DE FORMACION, INTERPRETACION, Reforma, y DEROGACION DE LA LEY.
 BASE: Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Arts. 71 y 72.
 > Reglamento de Debates.





RECHAZADO EN PARTE,
MODIFICADO o ADICIO
NADO.

Regresa a
CAMARA DE
ORIGEN.

SE DISCUTE LO
Desechado,
Reformas o
Adiciones.

Desechado: No se vuelve a discutir en
el periodo del año.

APROBADO
por la
mayoría
presente.

Pasa a la CAMARA REVISORA.

APROBADO.

NO APROBADO.
Regresa a la CAMARA
DE ORIGEN.

SE PUELICA.

Pasa al Ejecutivo.

Con observaciones.

Sin observaciones.

DISCUTIDO Y APROBADO EN
AMBAS CAMARAS.

Regresa a la CAMARA
DE ORIGEN.

SE PUELICA.

AEXO: 20

CON OBSERVACIONES
POR PARTE DEL
EJECUTIVO.

Regresa a
Cámara de
Origen.

DISCUSION

Confirmado por las dos terceras partes del
número total de votos.

Pasa a la Cámara Revisora.

Discutido.

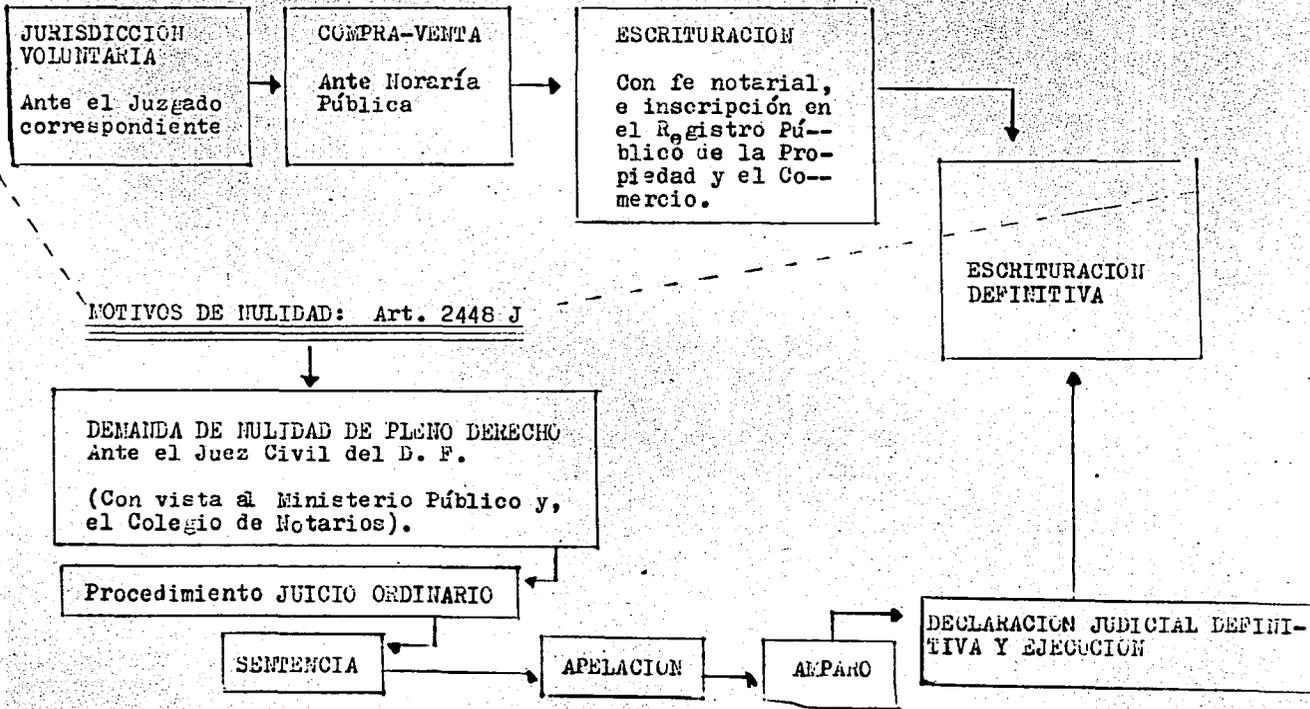
Aprobado por las dos terceras partes
(sancionado).

Será Ley o Decreto.

Pasa al Ejecutivo.

PROMULGACION.

PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE EJERCICIO DEL DERECHO DEL TANTO ANTES DE LA REFORMA



PROCEDIMIENTO DE AVISO INDUBITABLE DE DERECHO AL TANTO ANTES DE LA REFORMA

PROMOCION INICIAL DE JURISDICCION VOLUNTARIA

Fundamento:

Código Civil; Art. 2448 J fracción I.

Código de procedimientos Civiles; Art. 893.

Especificar; Destinatario
Precio
Términos
Condiciones
Modalidades

LLEGA AL JUZGADO

SALE DE ACUERDO

Desecha

Aclara

Previene

Respuesta

SE ADMITE, RADICA Y ORDENA EMPLAZAR

Sale de Acuerdo

SE ENTREGAN LAS COPIAS Y SE TIENE EL ASUNTO POR CONCLUIDO

SE SOLICITAN COPIAS CERTIFICADAS DE LO ACTUADO

POR COSTUMBRE SE ENTRA EN NEGOCIACION EXTRAJUDICIAL

CONTESTA EL DERECHOHABIENTE Y LLEGA LA RAZON ACTUARIAL AL JUZGADO.

SE REALIZA LA NOTIFICACION Y SE DA LA RAZON ACTUARIAL.

SE ENCOMIENDA A UN ACTUARIO PARA QUE REALICE LA NOTIFICACION

PASA A LA CENTRAL DE ACTUARIOS

SE ELABORA CEDULA DE NOTIFICACION O INS--
TRUCTIVO

REGRESA AL JUZGADO SI FALTA DATO.

ENTRA A/ACUERDO/ NOTIFICA AL PROMOVENTE

SE SUBSANA

PROCEDIMIENTO DE AVISO DE DERECHO AL TANTO DESPUES DE LA REFORMA DE 1993.

ESCRITO : que especifique

- Precio.
- Términos.
- Condiciones.
- Modalidades. Art. 2448 J, I.

SE ENTREGA AL ARRENDATARIO

15 DIAS PARA JUNTAR LA CAN
TIDAD Y, CONTESTAR EN LOS
TERMINOS Y CONDICIONES DE
LA OFERTA.

CONTESTA: EXHIBIENDO LAS CANTIDADES

NOTA : No se señala que deba intervenir
autoridad alguna, ni que deba existir
formalidad procesal determinada.

Lo fehaciente y público queda
subsumido a lo aleatorio e informal
acuerdo entre particulares.

PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE DECLARACION DE INULIDAD DE PLENO DERECHO, DE LA COLPRA-VENTA y SU ESCRITURACION, POR CONTRAVENIR LO DISPUESTO AL ARTICULO 2448 J (Antes de la reforma).

DEMANDA INICIAL (255 C.P.C.)

Base: Código Civil; Art.2448

2448 I.
2448 J, fracción VI.

Código de Procedimientos; Art. 156.
165.

Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del D. F.

Vista: Ministerio Público.
* Colegio de Notarios.

Art. 261.
Título SEXTO
Capítulos VII
y IX.

SENTENCIA

POSIBLE VISTA AL M.P.

ALEGATOS (Arts. 393 y 394 C.P.C.)

DESAHOGO DE PRUEBAS (Título SEXTO,
Capítulo IV)

ACEPTACION O NO DE PRUEBAS.

PROMOCION: Juzgado Civil.

ENTRADA A ACUERDO

Acuerdo: INICIO DE TERMINO PARA PRESENTAR PRUEBAS a OFRECER. Art. 277 C.P.C.

PREVENCION Art.257 C.P.C.

SALE DE ACUERDO

RADICACION

AUDIENCIA PREVIA Y DE CONCILIACION.

RESPUESTA

ENTRA A ACUERDO

DESECHAMIENTO

EMPLAZAMIENTO Art. 259 C.P.C.

QUEJA

CONTESTACION (Excepción, defensa, allanarse)
Art. 260 C.P.C.

*
201
*

PROCEDIMIENTO DE NULIDAD DESPUES DE LA REFORMA AL ARTICULO EN CUESTION

NOTA: El procedimiento ordinario civil se perfeccionó a lo largo de nuestra historia, sin embargo la reclamación de NULIDAD DE PLENO DERECHO con la reforma aducida al Código Civil ya no tiene cabida porque fue sustituida por el derecho a reclamar DAÑOS Y PERJUICIOS.

Por ello antes de iniciar proceso judicial alguno el arrendatario debe preguntarse :

--Conviene invertir, tiempo, dinero y esfuerzo en un procedimiento donde solamente recibiremos algo monetario (mínimo el 50% de las rentas pagadas en los últimos doce meses ?

---Conviene invertir a sabiendas que los arrendadores y autoridades coludidas en contravenir la norma, no serán sujetos a sanción ejemplar, y que de todas formas a los arrendatarios no se les dará el derecho a la propiedad ?.

CUESTIONARIO PARA SER APLICADO A ARRENDATARIOS :

- a) Tiene abogado particular ? a) Sí. b) No.
- 1) Cuánto paga de renta mensualmente ?
a) NS200. a NS500. (b) NS501. a NS1000. (c) NS1001. ó más
- 2) Cuántas habitaciones tiene ?
a) 1 a 2. (b) 3 a 4. (c) 5 ó más.
- 3) Cuenta con baño-regadera, cocina, comedor, estancia ?
a) Con todos. b) Con dos o más. c) Con uno.
- 4) Se encuentra el inmueble en buen estado ?
a) Sí. b) Más o menos. c) No.
- 5) El propietario hace frecuentemente mejoras al inmueble ?
a) Sí. b) No.
- 6) Cuánto gana al mes aproximadamente ?
-
- 7) Ha leído las reformas en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, de 1993 ?
a) Sí b) No.

CUESTIONARIO PARA SER APLICADO A ARRENDADORES :

- a) Tiene abogado particular ? a) Sí. b) No.
- { 1) Lo que cobra de rentas alcanza para pagar contribuciones ?
a) Sí. b) No.
- 2) Considera que debe haber aumento en el precio de renta ?
a) Sí. b) No.
- 3) Cree que los inquilinos merecen comprar el lugar que le arrendan ? a) Sí. b) No. c) Algunos.
- 4) Debe usted estar obligado a seguirles rentando ?
a) Sí. b) No c) Algunas veces.
- 5) Cree que debe haber libertad para que la renta se fije en moneda extranjera ? a) Sí. b) No. c) Algunas veces.
- 6) Debe estar obligado a informar a los arrendatarios de los derechos que como tales tienen ? a) Sí. b) No.
- 7) Realiza regularmente reparaciones a lo que arrenda ?
a) Sí. b) No. c) Algunas veces.

CUESTIONARIO PARA SER PRACTICADO A LA CIUDADANIA :

- 1) Considera que toda familia debería tener casa propia ?
a) Sí. b) No.
- 2) Cree que rentando una familia pueda vivir dignamente ?
a) Sí. b) No.
- 3) El salario mínimo alcanza para cubrir todas las necesidades y al mismo tiempo para tener una vivienda digna ?
a) Sí. b) No. c) Algunas veces.
- 4) Cree que los inquilinos deben tener derecho a poder comprar preferentemente el inmueble que habitan ?
a) Sí. b) No. c) Algunas veces.
- 5) Considera correcto que el propietario pueda vender el inmueble arrendado, respetando lo menos posible los derechos de los inquilinos, o violándolos sin ser castigado ejemplarmente ?
a) Sí. b) No. c) Algunas veces.
- 6) Considera correcto que el inquilino no tenga una pró--roga después de terminado su contrato ?
a) Sí. b) No. c) Algunas veces.
- 7) Considera que las autoridades deben ser sancionadas si se unen a los propietarios para violar los derechos de los inquilinos ? a) Sí. b) No.

CUESTIONARIO PARA COPROPIETARIOS EN CONDOMINIO :

{ 1) Ha mejorado su nivel de vida desde que es propietario ?

a) Sí. b) No.

2) Le gustaría volver a ser inquilino ?

a) Sí. b) No.

3) Es mejor pagar las contribuciones que la renta ?

a) Sí. b) No.

4) Arregla y cuida mejor su casa que cuando fue inquilino ?

a) Sí. b) No.

CUESTIONARIO PARA SER APLICADO A JUECES DEL ARREDA-
MIENTO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL :

En qué se basa para dictar sentencia ?

- a) En lo que marca el derecho positivo y las pruebas presentadas. b) En la realidad social que observa.

JUZGADO:

- | | | |
|-----|-----|-----|
| 1) | --- | --- |
| 2) | --- | --- |
| 3) | --- | --- |
| 4) | --- | --- |
| 5) | --- | --- |
| 6) | --- | --- |
| 7) | --- | --- |
| 8) | --- | --- |
| 9) | --- | --- |
| 10) | --- | --- |

G) CONCLUSIONES

1) El Derecho Civil de hoy, es fruto de la evolución del ser social y será el soporte de la justicia del mañana.

2) Para poder hablar del presente y plantear reformas a futuro, tenemos que conocer el pasado en sus implicaciones jurídicas, económicas y sociales.

3) El artículo 2448 J del Código Civil para el Distrito Federal de 1985 a 1992, muestra una evolución continua en el respeto a la legalidad y la equidad social, como sinónimo de justicia y Estado de Derecho.

4) Al suprimir derechos ya consagrados y calificados como de orden público e interés social sin mostrar datos de consulta popular, la reforma del multicitado artículo del año de 1993 nos indica su clara abertura al capital extranjero y los grandes capitales nacionales promoviendo el avance económico de estos grupos; aunque para ello, se sacrifique el interés popular mexicano y se promueva su destrucción social.

5) Dicha reforma representa un retroceso jurídico como se resalta de la comparación entre el articulado de 1992 con el de -- 1993, ya que convierte al Derecho como un instrumento que indirectamente permite su violación por parte de los propietarios del capital.

6) El beneficio, el avance y la destrucción son conceptos que la ciudadanía del Distrito Federal y de los Estados Unidos Mexicanos viven día con día, pero en el asunto que en estos momentos nos concierne son conceptos a los cuales podemos darles innumerables significados, con los cuales jamás lograremos engañar a la población.

7) La ciudadanía del Distrito Federal sabe de los frutos que se obtuvieron ante las expropiaciones de los sismos de sep-

tiembre de 1985, y la consecutiva construcción y remodelación de casa propia para los inquilinos antiguos, esto concuerda con que el nivel de vida se ha superado, por lo tanto, es inconcebible una reforma que impida al inquilino hacerse de su propia casa, y al mismo tiempo, pro mueva la violación de la ley contraviniendo lo relativo al derecho al tanto, sin temor a la sanción aplicable.

8.) Con la reforma se acosa económicamente al arrendatario y no a los demás posibles compradores, con lo cual, la legalidad provoca inseguridad e inequidad.

9.) El Derecho Civil, manifiesto en este artículo se vuelve como una arma de los poderosos sobre los débiles y nos hace retornar a épocas más que añejas del Derecho Mexicano, muy semejante de las que teníamos en 1928.

10.) Si toleramos esta reforma aparentemente legal y legi tima, en lugar de poder ser juristas y peritos en la materia, seremos simples instrumentos al servicio de las personas que nos puedan comprar con dinero; con ello, traicionamos a la justicia, pero sobre todo a la sociedad, que nos ha dado la oportunidad de educarnos y también traicionaremos el futuro de nuestros hijos.

La confesional de arrendatarios y arrendadores; la testi monial de la ciudadanía y condominios, reflejan las anomalías y abusos del arrendamiento, al igual que la imposibilidad para construir casas nuevas para todas las familias; esto, nos lleva a concluir que un remedio para la falta de habitación y la descapitalización gubernamental es que el inquilino pueda comprar la vivienda que arrenda con forme a los lineamientos del artículo 2448 J del año de 1992.

TU DEBER ES LUCHAR POR EL DERECHO;
PERO EL DIA EN QUE ENCUENTRES EN -
CONFLICTO EL DERECHO CON LA JUSTI-
CIA LUCHA POR LA JUSTICIA.

(Decálogo del Abogado).

TRATA DE CONSIDERAR A LA ABOGACIA
DE TAL MANERA QUE EL DIA EN QUE TU
HIJO TE PIDA CONSEJO SOBRE SU DES-
TINO CONSIDERES UN HONOR PROPONERLE
QUE SE HAGÁ ABOGADO.

(Decálogo del Abogado).

II) BIBLIOGRAFIA

- 1) Aguilar Carbajal, Leopoldo. "CONTRATOS CIVILES". Ed. Porrúa S.A., 2 da. edición. México 1977. 305 p.p.
- 2) Arellano García, Carlos. "PRACTICA FORENSE CIVIL Y FAMILIAR". Ed. Porrúa S.A., 13 va. edición. México 1993. 841 p.p.
- 3) Brom, Juan. "ESBOZO DE HISTORIA UNIVERSAL". Ed. Grijalbo S.A., 13 va. edición. México 1978. 276 p.p.
- 4) Cabado, Alberto. "HISTORIA DEL HOMBRE; EGIPTO I, LA EDAD DE LAS PIRAMIDES". Editorial PROVENEMEX S.A., México 1979. 72 p.p.
- 5) Careaga, Gabriel. "MITOS Y FANTASIAS DE LA CLASE MEDIA EN MEXICO". Editorial Cuadernos Joaquín Mortiz. Primera reimpresión a la 8 va. edición. México 1981. 241 p.p.
- 6) Carreño, Manuel Antonio. "MANUAL DE URBANIDAD Y BUENAS MANERAS". Editorial Patria S.A. de C.V., 42 va. edición. México 1988. 446 p.p.
- 7) Cordera, Rolando. y Carlos Tello. "MEXICO LA DISPUTA POR LA NACIÓN". Editoria Siglo Veintiuno S.A., 4ta. edición. México 1983. 149 p.p.
- 8) Cosío Villegas, Daniel. "EL ESTILO PERSONAL DE GOBERNAR". Cuadernos Joaquín Mortiz. 4ta. edición. México 1979. 130 p.p.
- 9) Dos Santos Teothonio. "CONCEPTO DE CLASES SOCIALES". Editorial Quinto Sol S.A., México. 108 p.p.
- 10) Fraga Magaña, Gabino. "DERECHO ADMINISTRATIVO". Editorial Porrúa S.A., 27 va. edición. México 1988. 507 p.p.
- 11) García Maynes, Eduardo. "INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO". Editorial Porrúa S.A., 18 va. edición. México 1971. 445 p.p.
- 12) Garza Mercado, Ario. "MANUAL DE TECNICAS DE INVESTIGACION DOCUMENTAL". Editado por el Colegio de México. 3a. edición. México 1981. 289 p.p.
- 13) Gómez Lara, Cipriano. "TEORIA GENERAL DEL PROCESO". Editorial U.N.A.M., 7 ma. edición. México 1987. 377 p.p.
- 14) González Casanova, Pablo. y otros. "MEXICO HOY". Ed. Siglo Veintiuno S.A., 5 ta. edición. México 1981. 423 p.p.
- 15) González Salazar, Gloria. "EL DISTRITO FEDERAL; ALGUNOS PROBLEMAS Y SU PLANFACION". Ed. U.N.A.M., México 1983. 255 p.p.

16) Gutiérrez y González, Ernesto. "DERECHO DE LAS OBLIGACIONES". Ed. Porrúa S.A., 7 ma. edición. México, 1990. 1083 p.p.

17) Herschel, Federico J. "POLITICA ECONOMICA". Ed. Siglo Veintiuno S.A., 5 ta. edición. México, 1982. 144 p.p.

18) Jessup P. C. "DERECHO TRANSNACIONAL". Editorial Trillas. México, 1967. 117 p.p.

19) Kelsen, Hans. "TEORIA DEL DERECHO Y DEL ESTADO". Editado por la Dirección General de Publicaciones U.N.A.M., 4 ta. reimpresión. México, 1988.

20) Lenin V. I. "EL IMPERIALISMO, FASE SUPERIOR DEL CAPITALISMO". Ediciones en Lenguas Extranjeras. 4 ta. reimpresión. Pekín, China. 1975. 172 p.p.

21) Lewis, Oscar. "ANTOLOGIA DE LA POBREZA". Ed. Fondo de Cultura Económica. 14 va. reimpresión. México, 1990. 304 p.p.

22) Marx, Carlos. y Federico Engels. "MANIFIESTO AL PARTIDO COMUNISTA" Editores Mexicanos Unidos S.A., México, 1981. 109 p.p.

23) Moreno, Daniel. "DERECHO CONSTITUCIONAL MEXICANO". Ed. PAX-MEXICO Librería Carlos Caserman S.A., 2 da. edición. México, 1975. 508 p.p.

24) Newlyn, W. T. "TEORIA MONETARIA". Editorial Fondo de Cultura Económica. 2 da. edición. México, 1974. 256 p.p.

25) Novoa Monreal, F. "NACIONALIZACION Y RECUPERACION DE RECURSOS NATURALES ANTE LA LEY INTERNACIONAL". Ed. Fondo de Cultura Económica. México, 1974. 156 p.p.

- 26) Oswood, Robert E. "LAS ALIANZAS: SU FUNCIONAMIENTO INTERNACIONAL". Ed. PAX-MEXICO S.A., México, 1971. 213 p.p.
- 27) Ovalle Favela, José. "DERECHO PROCESAL CIVIL". Ed. HARLA S.A., de C.V., México, 1985. 413 p.p.
- 28) Padilla Aragón, Enrique. "CICLOS ECONOMICOS Y POLITICA DE ESTABILIZACION". Ed. Siglo Veintiuno S.A., 5 ta. edición. México, 1981. 334 p.p.
- 29) Pepelasis, Adamantios, y otros. "DESENVOLVIMIENTO ECONOMICO". Editorial Trillas S.A., México, 1964. 585 p.p.
- 30) Retchkiman K., Benjamín. "ASPECTOS ESTRUCTURALES DE LA ECONOMIA PUBLICA" Ed. U.N.A.M., México, 1975. 411 p.p.
- 31) Reyes Heróles, Jesús. "DISCURSOS POLITICOS". Ed. Partido Revolucionario Institucional. 2 da. edición. México, 1985. 633 p.p.
- 32) Rfo, Eduardo del. "LA REVOLUCIONCITA MEXICANA". Ed. Posada S.A., 16 va. edición. México, 1983. 192 p.p.
- 33) Robles, Gregorio. "LAS REGLAS DEL DERECHO Y LAS REGLAS DEL JUEGO". Ed. U.N.A.M., Instituto de Investigaciones Jurídicas. México, 1988. 287 p.p.
- 34) Rosado Echanove, Roberto. "ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL Y MERCANTIL". Ediciones FCA. 23 va. edición. México, 1987. 215 p.p.
- 35) Rousseau, Juan Jacobo. "EL CONTRATO SOCIAL. PRINCIPIOS DE DERECHO POLITICO. DISCURSO SOBRE LAS CIENCIAS Y LAS ARTES. DISCURSO SOBRE EL ORIGEN DE LA DESIGUALDAD". Ed. Porrúa S.A., 6 ta. edición. México, 1979. 179 p.p.

36) Sanabria, José Rubén. "ETICA". Ed. Porrúa S.A., 5 ta. edición. México, 1978. 257 p.p. M

37) Sáficoz Meda, Ramón. "DE LOS CONTRATOS CIVILES". Ed. Porrúa S.A. 10 ma. edición. México, 1989. 619 p.p.

38) Solís Luna, Benito. "EL HOMBRE Y LA ECONOMIA". Ed. Herrero S.A., 12 va. edición. México, 1955. 297 p.p.

39) Sweezy, Paul M. "TEORIA DEL DESARROLLO CAPITALISTA". Ed. Fondo de Cultura Económica. 9 na. reimpresión. México, 1977. 432 p.p.

40) Toffler, Alvin. "LA TERCERA OLA". Edivisión Compañía Editorial S.A. Traducción Adolfo Martín. 2 da. impresión. México, 1981. 504 p.p.

H E M E R O G R A F I A

41) "CODIGO CIVIL DEL IMPERIO MEXICANO". Imprenta Andrade y Escalante. México, 1866. Primer Libro. 78 p.p.

42) "CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA". México, 1884.

43) "CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA". (Por acuerdo del 14 de diciembre de 1883). México, 1906. 614 p.p.

44) "CODIGO CIVIL Y LEY DE RELACIONES FAMILIARES". Ed. Herrero Hermanos. México, 1925. 556 p.p.

45) "PROYECTO DE CODIGO CIVIL DEL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES" Ed. Talleres Gráficos de la Nación. México, 1928. 596 p.p.

- 46) "CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL". Ed. Porrúa S.A., México, 1970. 651 p.p.
- 47) "CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL". Ed. Porrúa S.A., México, 1984. 679 p.p.
- 48) "CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL". Ed. Porrúa S.A., México, 1985. 689 p.p.
- 49) "CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL". Ed. Porrúa S.A., México, 1992. 688 p.p.
- 50) "CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL". Ed. Porrúa S.A., México, 1993. 656 p.p.
- 51) "CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS: COMENTADA" Ed. U.N.A.M., Instituto de Investigaciones Jurídicas. México, 1990.
- 52) "CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS". Editorial Porrúa S.A., 96 a. edición. México, 1992.
- 53) "CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS". Ed. Porrúa S.A., 97 a. edición. México, 1993.
- 54) "CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS". Ed. Porrúa S.A., 98 a. edición. México, 1994.
- 55) "CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS". Ed. Porrúa S.A., 99 a. edición. México, 1995.
- 56) "DIARIO OFICIAL". 26 de marzo de 1928.
- 57) "DIARIO OFICIAL". 1 de septiembre de 1932.
- 58) "DIARIO OFICIAL". 7 de febrero de 1985.
- 59) "DIARIO OFICIAL". 19 de julio de 1993.
- 60) "DIARIO OFICIAL". 23 de septiembre de 1993.

- 61) "DICCIONARIO DE DERECHO". Pina Vara, Rafael de. Ed. Porrúa S.A., 19 a. edición. México, 1993. 527 p.p.
- 62) "DICCIONARIO DE DERECHO CONSTITUCIONAL, GARANTIAS Y AMPARO". Ed. Porrúa S.A., 2 da. edición. México, 1989.
- 63) "DICCIONARIO DE SINONIMOS CASTELLANOS OMNIA". Editorial PAX-MEXICO Librería Carlos Cáserman S.A., 10 ma. reimpresión. México, 1990. 430 p. p.
- 64) "DICCIONARIO JURIDICO". Dr. Juan Ramírez Gronda. Ed. Claridad S.A. Buenos Aires, Argentina. 6ta. edición. 1965. 334 p.p.
- 65) "DICCIONARIO PEQUEÑO LAROUSSE". Ed. Larousse, Talleres de Lito Arte, S. de R. L., México, 1986. ILUSTRADO. 1696 p.p.
- 66) "ENCICLOPEDIA MEXICO A TRAVES DE LOS SIGLOS". Tomos IX y X : "LA REFORMA". Ed. Cumbre S.A., 19 a. edición. México, 1983.
- 67) "ENCICLOPEDIA UNIVERSAL GROLIER". Ediciones DANAE S.A., España, 1972. 5 volúmenes. 2289 p.p.
- 68) "PROBLEMAS DEL DESARROLLO". Revista Latinoamericana de Economía. Ed. U.N.A.M., Instituto de Investigaciones Económicas. Año VI. No. 24. México, enero 1975.
- 69) Procuraduría General de la República "COMENTARIOS AL INFORME SOBRE LOS HOMICIDIOS ACONTECIDOS EN EL AEROPUERTO DE GUADALAJARA EL 24 DE MAYO DE 1993". México, 1993. 69 p.p.
- 70) "TODO MEXICO; COMPENDIO ENCICLOPEDICO 1985". Ed. Enciclopedia de México. S.A. de C.V., México, 1985. Grupo Editorial Mexicano S.A. de C.V., 608 p.p..