

516
24



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE SOCIOLOGIA

**"LA PROBLEMATICA SOCIAL DEL ARRENDAMIENTO DE
INMUEBLES DESTINADOS A CASA HABITACION EN
EL DISTRITO FEDERAL".**

T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
JAVIER RAMIREZ SANCHEZ**



MEXICO, D. F.

1995

**TESIS CON
FALLA DE ORDEN**

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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 esta 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.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE SOCIOLOGIA
GENERAL Y JURIDICA

No. L\110\95

COORDINADOR DE LOS SERVICIOS
ESCOLARES DE LA U N A M.
P R E S E N T E .

El pasante de la licenciatura de Derecho RAMIREZ SANCHEZ JAVIER, solicitó inscripción en este H. Seminario a mi cargo y registró el tema intitulado:

" LA PROBLEMÁTICA SOCIAL DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A CASA HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL ", designándose como asesor de la tesis al LIC. ELSSIE NUÑEZ CARPIZO.

Al haber llegado a su fin dicho trabajo, después de revisarlo su asesor, lo envió con la respectiva carta de terminación, considerando que reúne los requisitos que establece el Reglamento de Exámenes Profesionales.

Apoyado en este dictamen, en mi carácter de Director del Seminario, tengo a bien autorizar su IMPRESION, para ser presentado ante el Jurado que para efecto de Examen Profesional se designe por esta Facultad de Derecho.

Reciba usted un respetuoso saludo y las seguridades de mi más alta consideración.

A T E N T A M E N T E .
"POR MI RAZA HABLARÁ EL ESPIRITU"
Cd. Universitario, D.F., 20 de noviembre de 1995.

~~EL DR. PABLO ROBERTO ALMAGAN ALANIZ~~
DIRECTOR DEL SEMINARIO

FACULTAD DE DERECHO

SERVICIO DE REGISTRO Y CONTROL

merq'

" A mis padres: Domingo Ramírez Gutiérrez y Catalina Sánchez de Ramírez, quienes con su sacrificio y sabios consejos me impulsaron para realizar mi carrera profesional. "

" A mi esposa e hijos: Gloria Martínez Rosas, Dayana Ramírez Martínez y Xavier Ramírez Martínez, ejemplos de dulzura y ternura que motivaron la culminación de este trabajo y nuevas aspiraciones de progreso. "

" A mis hermanos: Martín, Irma, Leticia, Raúl, María Eugenia, Domingo y Alicia, -- que inculcaron en mí lo que significa superación, rectitud y moral. "

" Al Doctor Alfredo Legaria -
García con mi gran admira-
ción y respeto, por su alto
nivel cultural, por ser un
excelente catedrático, abo-
gado, y de alta calidad hu-
mana, esmerándose a transmi-
tir sus conocimientos diaria-
mente, y quien hago paten-
te mi agradecimiento, --
pues gracias a sus buenos -
consejos, ayuda y coopere-
ción, hizo posible la termi-
nación de esta investiga-
ción; y ha llenado de nue-
vos ideales mi superación -
profesional. "

" A mis amigos: Marco Antonio
Beltrán del Oso, Donato Ar-
teaga Villeda y Berlin Ro-
dríguez Soria, quienes con
sus sentimientos y desinte-
resada amistad brindaron su
apoyo, que fue determinante
en la elaboración de esta -
tesis. "

" A mis profesores quienes me
transmitieron sus conoci-
mientos a lo largo de la carrera."

I N D I C E

" LA PROBLEMÁTICA SOCIAL DEL ARRENDAMIENTO " DE INMUEBLES DESTINADOS A CASA HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL

PROLOGO

CAPITULO I. MARCO TEORICO CONCEPTUAL

- A. LA SOCIOLOGIA URBANA..... 6
- B. URBANISMO Y SOCIEDAD.....14
- C. EL DERECHO URBANO.....18

CAPITULO II. ASPECTOS SOCIOLOGICOS DEL ARRENDAMIENTO

- A. SOCIEDAD Y VIVIENDA.....24
- B. EL HOMBRE Y LA PROPIEDAD PRIVADA.....31
- C. EL ARRENDAMIENTO DE LA CASA HABITACION.....41

CAPITULO III. ANTECEDENTES HISTORICOS

- A. EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO.....49
- B. EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO COLONIAL.....56
- C. EL ARRENDAMIENTO EN EL MEXICO INDEPENDIENTE..63

CAPITULO IV. MARCO JURIDICO

- A. CONSTITUCION POLITICA DE LOS E.U.M.....73
- B. CODIGO CIVIL DE 1928.....83
- C. DECRETO DE CONGELACION DE RENTAS DE 1946.....98
- D. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.....106
- E. LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.....110

CAPITULO V. EL ARRENDAMIENTO Y LA PROBLEMÁTICA SOCIAL

- A. CONCEPTUALIZACION GENERAL.....113
- B. HACIA UN DERECHO MAS EQUITATIVO DEL ARRENDA
MIENTO.....120
- C. PROYECCIONES Y PERSPECTIVAS DEL ARRENDAMIENTO
EN EL DISTRITO FEDERAL.....123

CONCLUSIONES.....129

BIBLIOGRAFIA.

" La casa está consagrada por la presencia perpetua de los dioses; es el templo que los guarda. ¿Qué hay de más sagrado dice Cicerón, que la morada de cada hombre ? Allí está el altar; allí brilla el fuego sagrado; allí está el altar; allí están las cosas sagradas y la religión! "

Fuatel de Coulanges.

P R O L O G O

Uno de los problemas sociales más importantes y trascendentes en el Distrito Federal es el relativo al arrendamiento de inmuebles destinados a la casa habitación, por la problemática que representa en el ámbito socioeconómico, político y jurídico; ya que en la actualidad el 60% de los habitantes de la Ciudad de México no cuentan con la propiedad de una vivienda, originándose con ello, necesariamente, un alto grado de demanda de vivienda de alquiler, así como un sin fin de problemas y conflictos sociales, que no solo afectan a las clases necesitadas, sino también a las más pudientes, dado que ante la escasez de vivienda y el bajo ingreso de aquéllas, los grupos desprotegidos invaden y deterioran los espacios sociales de manera anárquica e insalubre, ocasionándose desequilibrios y trastornos en el medio ambiente, los recursos urbanos, los servicios públicos, los servicios de salud, etc.

Desde el punto de vista económico el problema de la vivienda y su alquiler, surge ante la necesidad de los individuos de emigrar al Distrito Federal en busca de empleo para satisfacer sus necesidades económicas que la producción agraria y la vida en el campo no les satisface, así como de la carencia de ingresos suficientes para obtenerla. Por otro lado, obedece a causas políticas, dado que las soluciones administrativas, políticas y sociales que emplea el Estado mexicano para la solución del arrendamiento de inmuebles

destinados a la casa habitación han sido inadecuados e infuncionales, ya que los planes que se han llevado a cabo solamente tienden a que en baja medida se contenga la cuestión de escasez de vivienda, pero no por ello se acaba con el problema. Así, en la actualidad, se ve con claridad el descontento social ante el reflejo de asociaciones inquilinarias que diariamente se enfrentan en contraposición a las decisiones y políticas del Estado tendientes a disminuir los beneficios y concesiones que tienen, bien sea cuando éste expide una nueva ley o porque los inquilinos se ven amenazados a ser desalojados por causa de utilidad pública, o por mandatos judiciales.

Desde el punto de vista jurídico, esta problemática obedece a la inquietud de tratar de implantar un derecho más realista que satisfaga de manera equitativa y justa los intereses tanto del arrendador como del arrendatario, para dar y recibir en arrendamiento casas destinadas a la habitación, esto en virtud que para los propietarios-arrendadores, en los últimos veinte años, lejos de ser una utilidad el negocio del arrendamiento, se había convertido en una inversión improductiva y molesta. Debiéndose, entre otras causas, a los procedimientos largos y costosos que implicaban los juicios inquilinarios, a la exagerada protección de los derechos de los locatarios, y a la falta o carencia de una legislación más realista y equilibradora que le diera solución a los problemas de la vivienda y alquiler en el Distrito Federal.

Es por tales razones que escogimos el tema de

la presente tesis, al cual intitulamos "La Problemática Social del Arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación en el Distrito Federal"; mismo que será analizado en cinco capítulos. En el primero, señalaremos el marco teórico conceptual del arrendamiento, tratando temas como el de la Sociología Urbana, Urbanismo y Sociedad y Derecho Urbano. En el segundo capítulo se resalta la importancia que los aspectos sociológicos de la vivienda, la propiedad privada y el arrendamiento reflejan en la sociedad.

En el tercer capítulo, analizamos los antecedentes históricos sobre los cuales se ha venido desarrollando y conformando en el derecho actual la figura jurídica del arrendamiento. En el siguiente capítulo se realiza un estudio detallado del marco jurídico sobre el cual se sustentan y basamentan los principios legales del arrendamiento en el Distrito Federal.

Y finalmente, en el quinto capítulo de la presente tesis, tratamos de dar un visión más actual de la problemática que presenta el arrendamiento y la vivienda destinada a la habitación en nuestra Ciudad de México, señalándose los principios de equidad que el mismo debe contener, así como las proyecciones y perspectivas que esta institución puede tener.

Por último, solo esperamos que la presente

tesis cumpla con su cometido y finalidad, y no queremos dejar pasar por alto, la oportunidad que esta tesis nos brinda de agradecer de la manera más imperecedera a todas y cada una de las personas que de una u otra forma contribuyeron a la realización del presente trabajo

" La socialización alcanzada por el hombre en sus sistemas educativos y el influjo de los valores científicos y tecnológicos muestran concreción en la vida humana. La verdadera confrontación del hombre con su medio ambiente se desarrolla hoy en la ciudad. "

Pierre Dansereau.

" La ciencia social que nos hemos propuesto practicar es una ciencia de la realidad. Nos interesa comprender las particularidades de la realidad de la vida en derredor nuestro y en la que nos encontramos sumergidos. "

Max Weber

" La sociedad moderna necesita viviendas, parque y autopistas. "

Le Corbusier.

CAPITULO I. MARCO TEORICO CONCEPTUAL.

Antes de empezar a desarrollar nuestro tema consideramos necesario y aún indispensable conceptualizar la importancia y trascendencia que juega la sociología dentro del estudio científico de los fenómenos sociales y de las relaciones de los hombres con su entorno social. Recuérdese que el significado etimológico de la palabra sociología proviene de los términos *societas-societatis*, del latín que significa sociedad, *logos*, del griego que expresa tratado o estudio; en sí la sociología es el tratado o estudio de la sociedad.¹ Por ello Comte, el padre de la sociología, se atrevió a decir: "No hay sociedad más que ahí donde se ejerce una acción general y combinada".² Siendo indiscutible que tal afirmativa conforma por se el substrato del proceso social, aquel que Franc Oppenheimer definió como actuación del concepto de relaciones interhumanas, que otorgan a la sociología su verdadera dimensión social.³ Resultando así que la Sociología "es el

¹Senior, Alberto F. Sociología, 12a. edici: México: Editorial Porrúa, 1993, p.9.

²Comte, Augusto. La Filosofía Positiva, 4a. edici: Colec.: "Sepan Cuantos..." No. 340. México: Editorial Porrúa, 1990, p.11.

³Aysla, Francisco. Oppenheimer, 1a. edici: "Sección de Obras de Sociología: Los Grandes Sociólogos", México: Fondo de Cultura Económica (FCE), 1942/1979-1a. reimpri., pp. 35-131.

estudio científico de los hechos sociales, de la convivencia humana, de las relaciones interhumanas en cuanto a su realidad o ser efectivo."⁴

Para nosotros la sociología tiene un significado social, aquel que Max Weber denominó "Acción Social", es decir, "una acción en donde el sentido mentado por sujeto o sujetos está referido a la conducta de otros, orientándose por esta en su desarrollo."⁵ Entendiéndose por sentido mentado el sentido subjetivo de los sujetos de la acción, bien existente del hecho (en un caso históricamente dado o como promedio, de un modo aproximado de una determinada masa de cosas) o como construido en un tipo ideal con actores de este carácter.⁶ Y por ello, el sociólogo de Erfurt y fundador de la sociología 'comprensiva', definió a nuestra materia como "una ciencia que pretende entender, interpretándola, la acción social para de esa manera explicarla causalmente en su desarrollo y efectos".⁷ Así, en la actualidad la imagen de la sociedad no es otra cosa que aquella que las ciencias sociales se hacen de la misma; ver a la sociedad como un campo estructurado en el que operan agentes colectivos. Haciéndose necesario comprender a

⁴Recaséns Siches, Luis. Tratado General de Sociología. 23a. edic; México: Editorial Porrúa, 1993. p.4.

⁵Weber, Max. Economía y Sociedad -Esbozo de una Sociología Comprensiva, tr. José Medina Echavarría y otros, 2a. edic; 9a. reimp; México: Fondo de Cultura Económica, 1992. p. 6.

⁶Ibid; p.3.

⁷Loc; cit.

la sociedad como una formación de estructuras y sistemas sociales, esta es la visión que tiene la sociología contemporánea, la que se desarrolló después de la posguerra y que se refiere a las sociedades altamente industrializadas;⁸ y es ésta también la que ha permitido estudiar nuevos fenómenos sociales, tales como la problemática de la metrópoli, de las provincias, de la subcultura, etc., que permiten llegar a sus imágenes compleja y articulada de la estructura social.⁹ Bajo este aspecto, es que consideramos que se justifica el estudio del fenómeno del arrendamiento inmobiliario, su problemática representa sin lugar a dudas, en la estructura social, en los modos, tanto subjetivos como objetivos, al pensar y actuar subjetivo.

En el estudio de los fenómenos sociales, y no obstante el carácter científico que envuelve a la sociología, ésta, desde luego, no puede quedar desligada de interpretaciones valorativas, como afirma Weber, "la peculiaridad del cariz político-social de un problema consiste precisamente, en que no puede resolverse el problema partiendo de ciertas consideraciones puramente técnicas, fundamentadas en unos fines establecidos, sino que se requiere la lucha tenaz por las propias escalas de valor reguladoras, dado que el problema

⁸Donolo, Carlo, *Sociología*, tr. Miguel Martí, 1a. edición. Colec.: "La Cultura del Novecientos", No. 4, México: Siglo XXI Editores, 1975, pp. 60-61.

⁹Loc. cit.

afecta, ya, el ámbito de la civilización en general";¹⁰ No sólo basta el deber científico de ver la realidad de los hechos, sino también el deber práctico de abogar por los ideales que no son propios, bajo esta concepción es que se centrará el tema de la presente tesis, en virtud de que consideramos que el problema del arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación en el Distrito Federal, en el fondo plantea una cuestión de justicia social, y por lo mismo estamos de acuerdo con la definición que de la sociología da Max Weber. Empero, podríamos definir a la sociología como la ciencia social que tiene por objeto el estudio sistemático y analítico de las relaciones interhumanas, hatlese de acción social y entorno social.

Por otro lado, no debemos olvidar que la sociología de hoy pretende explicar y resolver los problemas sociales bajo principios más precisos y objetivos. Esto, desde luego, caracteriza a la teoría social, a sus "expresiones sociales", como bien lo ha dicho Weber "La ciencia social que nos hemos propuesto practicar es una ciencia de la realidad. Nos interesa comprender las particularidades de la realidad de la vida en derredor nuestro y en la que nos encontramos sumergidos".¹¹ Por ello, es que consideramos que el arrendamiento

¹⁰ Weber, Max. Sobre la Teoría de las Ciencias Sociales, tr. José Chávez Martínez, 2a. edici. Colec.: "La Red de Jonas, Sociología y Política", Núm. 12, México: Premio Editora de Libros-La Red de Jonas, 1953. p. 12.

¹¹ *Ibidi*: p. 27.

es una expresión social y que para entender su problemática debemos ubicarlo necesariamente en el plano de la realidad sociológica de México.

Asimismo, resulta indiscutible que nuestro trabajo de investigación necesariamente debe encuadrarse en el marco de la llamada "sociología jurídica". Una de las tendencias más radicales y objetivas del pensamiento jurídico contemporáneo es el llamado "realismo sociológico-jurídico", creado por Alf Ross, profesor de la Universidad de Copenhague, quien resaltó la importancia del factor sociológico en la confrontación del derecho. Para el autor escandinavo uno de los problemas más grandes de la teoría general de derecho, es explicar científicamente la interferencia que existe entre derecho y sociedad.¹² Ya que el derecho no se puede entender, sin el cabal conocimiento científico de la vida social.

Se ha entendido que la sociología jurídica "es un sector especializado de la sociología en general, cuyo objeto es investigar la creación, las transformaciones y la aplicación del derecho en la realidad social".¹³ De ahí resulta que el estudio del derecho no es posible sin una clara apertura hacia la realidad social, y los temas y métodos de la

¹² García Máynez, Eduardo, Positivismo-Jurídico, Realismo Sociológico y Iusnaturalismo, 1a. edición, México: Distribuciones Fontamara, 1995, pp. 75-125.

¹³ Latorre, Angel, Introducción al Derecho, 1a. edición, Barcelona: Edit. Ariel, 1991, p. 150.

sociología jurídica se hacen cada vez más necesarios al jurista. Así, verbigracia, creemos que no es posible entender el marco legislativo del arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación, sin antes comprender las cuestiones sociales, políticas y económicas que le dan origen a tan exacerbada problemática; pues el derecho necesita de una doctrina que describa lo que la gente realmente hace y no lo que debe de hacer;¹⁴ ya que "a través de la observación de la realidad de la vida social se puede y se debe -argumentarse- obtener un sistema de reglas que describan el comportamiento humano real que presenta el fenómeno del derecho.... Requiere una sociología jurídica que describa el derecho como un conjunto de 'reglas generales', no como una serie de reglas sobre lo que debe ser, o 'reglas escritas sobre el papel'".¹⁵

Por otra parte, no debemos olvidar que el objeto de la sociología jurídica (o jurisprudencia realista como la llama Kelsen) es la conducta humana referida al derecho. Así lo afirmó Max Weber. Resultando de ello que es un importante problema sociológico el investigar porque un trascendente orden jurídico es generalmente eficaz.

Y en cuanto a nuestro tema, surgiría la pregun-

¹⁴ Kelsen, Hans. Teoría General del Derecho y del Estado. tr. Eduardo García Máynez. 2a. edición. 2a. reimp. "Textos Universitarios". México: Facultad de Derecho--UNAM, 1953. P. 193.

¹⁵ Loc. cit.

ta: ¿ Hasta dónde ha sido eficaz la legislación del arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal ? La respuesta la daría obviamente el estudio sociológico del problema. Que al decir de Ross, es una tarea de la sociología jurídica, dado que ésta se ocupa de los hechos y relaciones que tienen importancia para los problemas prácticos de la legislación, bien sea el preparar una determinada reforma legislativa, de describir las condiciones prevaletientes en la sociedad, o analizar los cambios que puede provocar la nueva legislación.¹⁶ Cosa que no se hace en México, y menos aún nuestros legisladores; no obstante la importancia que representa el conocimiento sociológico para la realización de la vida social y para la actividad creadora del derecho.¹⁷

Asimismo, y como más adelante veremos, la tendencia socializadora de nuestro derecho civil, es una forma idónea de mostrar por sí el interés que representa la sociología del derecho para el jurista, pues el derecho no se explica ni se comprende si antes no se estudia y analiza el entorno social; por ello agregaríamos que la propiedad o el derecho de propiedad no puede verse desprendido del concepto del hombre, que tampoco ésta puede verse separada del concepto social.

¹⁶ Ross, Alf. Sobre el Derecho y la Justicia, tr. Genaro R. Carrío, 4a. edic; Buenos Aires, Arg.; Edit. Universitaria Buenos Aires, 1977, pp. 23-24.

¹⁷ Loc; cit.

A.- LA SOCIOLOGIA URBANA.

La sociología no puede cerrar los ojos a los fenómenos urbanos de hoy en día máxime cuando éstos caracterizan por sí a las sociedades actuales. A través de la Ciudad se explica y justifica el desarrollo de la sociedad industrial. Ello es el *factotum* de cualquier problemática social, económica, política o cultural. El hombre moderno no se explica ni se entiende fuera de ella. De ahí que exista una rama especializada de la sociología que se ocupe de la cuestión urbana y la problemática que ésta entraña en los procesos sociales, tratándose de la explicación de la estructura de la Ciudad, de la industrialización, de las redes de transportes, de la moralidad social, de la movilidad geográfica, de la comunicación de las masas, etc.¹⁸

Por todas estas circunstancias no se puede negar la significación que tiene la Ciudad moderna para los países industriales, y aún subdesarrollados. De ahí que uno de los temas más preocupantes para la sociología urbana es el saber desarrollar los medios por los que las grandes aglomeraciones humanas puedan actuar y alcanzar las metas personales y comunes.¹⁹ Empero, esto no ha sido fácil, pues el desarrollo

¹⁸ Rodwin, Lloyd. La Metrópoli del Futuro. tr. de Francisco Gómez Palacio, s/edici; México: Editorial Limusa-Wiley, 1964. p. 19.

¹⁹ *Ibidi* p. 21.

de la sociedad moderna ha complicado y oscurecido las relaciones de la población, y más aún de su medio ambiente, ya sea atrayendo la aparición de fenómenos de explosión demográfica, sociedades de masas, falta de transporte, de vivienda, escasez de agua, todos ellos, al decir de Manuel Castells, representan las nuevas relaciones históricas entre espacio y sociedad;²⁰ Ya que para el espacio no es un reflejo de la sociedad, sino es la sociedad misma.²¹

Siendo para Manuel Castells, cuatro los principales procesos socio-espaciales que explican dicha transformación: 1) La concentración y centralización de los medios de producción, unidades de dirección, fuerza de trabajo, mercados y medios de consumo en la nueva forma de unidad espacial gigantesca y compleja conocida con el nombre de área metropolitana; 2) La especialización de la localización espacial de acuerdo con los intereses del capital y con la eficacia de la producción, el transporte, y la distribución industrial; 3) la cosificación de la propia ciudad, debida tanto al mercado de bienes raíces (incluyendo la especulación en tierras) como mediante la forma de las áreas residenciales en la ciudad (por ejemplo, iniciando la expresión hacia los suburbios como una

²⁰ Castells, Manuel. "La Crisis, la Planificación y la Calidad de Vida: El Manejo de las Nuevas Relaciones Históricas entre Espacio y Sociedad" en Revista Mexicana de Sociología, Año XLVI, Vol. XLVI/No. 3, Octubre-Diciembre de 1984. México: Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM. pp. 35-65.

²¹ *Ibid*: p. 37.

forma de abrir mercados para la construcción y el transporte, y de crear una forma de hogares diseñados para estimular el consumo individualizado); y 4) La movilización de la población y de los recursos en la ciudad, cambiándolos de lugar hacia donde son requeridos con el fin de maximizar la ganancia -este condujo a migraciones masivas; desaparición de comunidades y de culturas regionales; crecimiento regional desequilibrado; desajuste espacial entre capital físico existente y la necesidad de vivienda y equipo; y un proceso de espiral autogenerada de crecimiento urbano más allá de los límites de la eficacia colectiva y casi en el límite de las necesidades de tiempo-espacio adecuadas para mantener los patrones de comunicación humana.²²

Es por tales circunstancias que los problemas de la ciudad han llegado a convertirse en uno de los problemas más alarmantes y más intensamente estudiados por la sociología urbana; siendo el caso de los países latinoamericanos el ejemplo más lacerante de la falta de adecuadas políticas metropolitanas y urbanas, en éstos países de extrema pobreza, que tienen un ingreso per capita inferior a 500 dólares, son donde más repercuten los problemas urbanos, ya sean referidos a problemas de tránsito por calles inadecuadas, barrios bajos, zonas pestilentes, ghettos de miseria, espacios abiertos inadecuados y pobremente distribuidos, gran cantidad de edificios inexpressivos, tristes y feos, soportan la construcción ilegal, las invasiones de terrenos públicos, deficiencia de servicio eléc-

²² *Ibid*; pp. 38-39.

trico, abastecimiento de agua y desagüe, crecimiento exagerado de la metrópoli, expansión frenética con los terrenos, falta de precaución de la expansión económica, inmigración excesiva a la ciudad, centralismo exagerado, etc. Todo ello nos ha llevado a plantear la interrogante de si es posible el control del crecimiento metropolitano.²³

Empero, lo que nos interesa para el desarrollo posterior de nuestra tesis es el problema urbano referido a la vivienda, y en especial a la destinada al arrendamiento de la casa habitación. La vivienda a inicios de la segunda mitad del siglo XIX, ha representado uno de los problemas sociales más agobiantes a resolver, de un gran trasfondo político y económico, véase sino las respuestas al mismo por parte de los llamados socialistas utópicos, los anarquistas y los marxistas. Es a fines del siglo XIX, con la consolidación de la clase obrera y su influencia en la distribución del poder político que la "cuestión social de la vivienda" se plantea en toda la Europa continental. Así bajo esta presión y en los términos de extraurgencia política para los gobernantes y la sociedad, es que los sociólogos (en el ámbito del pensamiento positivista) aportaron las primeras estadísticas oficiales sobre las condiciones de vida y de salud de los barrios obreros, ello obligó a los gobernantes y reformadores a elaborar una primera y embrionaria legislación social en la que se ubica el problema de la "casa popular" como espacio de un

²³ Rodwin, Lloyd. Op. cit: pp. 201 a 202.

sistema protegido o concesión a la necesidad histórica representada por la clase obrera y sus luchas.²⁴

Como hemos venido manifestando con anterioridad, consideramos necesario para conceptualizar en todo su alcance y extensión el problema urbano, y sobre todo el referido a la vivienda, dar un bosquejo, desde el punto de vista de la sociología urbana, de la evolución que el mismo ha tenido a través del tiempo, así como las preocupaciones de los estudiosos de las cuestiones urbanas, en encontrar adecuadas soluciones a dichas dificultades, bien sea a través de propuestas arquitectónicas, de planes y/o programas políticos, económicos, sociales, ambientales. Ello nos permitirá comprender al mismo tiempo la influencia e importancia que han tenido en México y en Latinoamérica, el sin fin de propuestas y soluciones que a través del tiempo nos han aportado éstas personas; y que sin ellas el problema urbano, ambiental y de vivienda sería más lacerante y agobiante para nuestra sociedad; Bastenos para ello mencionar las construcciones de vivienda bien diseñadas y planificadas en México a partir de los años cuarenta, entre otras Ciudad Satélite y Ciudad Tlatelolco. Así, hay que recordar que fue la experiencia de la arquitectura soviética en los años veinte (20s), a través de los periodos de la NEP (Nueva Política Económica) y del GOEPLAN (Plan Estatal), en los que se dan respuestas más firmes al

²⁴ Bottero, Bianca. Arquitectura, tr. Miguel Martí, 1a. edic. Colec.: "La Cultura del Novecientos", Núm. 5. México: Siglo XXI Editores, 1965, pp. 15-16.

problema de la vivienda, referentes a localización, distribución de la población y determinación de sus necesidades en términos de estructuras físicas definidas.

En el "Congrés International de l'Architecture Moderne" de 1929, 1930 y 1933, se confirmó el papel modernizador de la problemática de la vivienda iniciado por Le Corbusier, respecto de la Ciudad, su crecimiento, su racionalización, y sobre todo la creación de las viviendas obreras y de dimensión reducidas y a bajo costo. Según Le Corbusier, las viviendas habían de responder a ciertas reglas precisas, debían ser bellas y funcionales como las máquinas. Y que las ciudades pudieran ser analizadas y proyectadas según las funciones que desempeñan, dejando libre espacio a la circulación de los automóviles y de los peatones, creando espacios verdes continuos, favoreciendo rápidas conexiones con las fábricas, permitiendo la penetración del sol en las viviendas.²⁵ En la actualidad el problema de la vivienda cada vez más está ligado a la planificación urbana, dado que el mismo requiere para su solución una serie de esfuerzos, no sólo económicos, sino también políticos, culturales y técnicos; así en la "New Towns Act" de 1946, que reúne a los representantes de las Ciudades más importantes en el mundo, celebrada en Ótawa, Canadá, en la primavera de 1946, con el objeto de que cada país aporte sus experiencias recientes a los problemas urbanos que aquejan a su Ciudad, así como se den soluciones concordadas a dichos

²⁵ *Ibíd*: p. 42.

problemas, se acordó controlar el crecimiento de las grandes ciudades a través de la creación de unidades urbanas equilibradas en la relación entre los asentamientos productivos, residenciales y de servicios con una dimensión aceptable y no superior a los cien mil habitantes. Ligado a éstos esfuerzos, últimamente ha tenido gran repercusión el llamado derecho urbanístico, al cual nos referiremos mas adelante, y mismo que pretende establecer principios normativos más racionales a la ordenación y funcionamiento urbano. En base a ello, en nuestro país cada vez más se hace necesario la planificación, estructuración y desarrollo del problema urbano, ambiental y de vivienda, así como la formación de un derecho urbanístico y de política urbacional. Y considerando nosotros que, sin lugar a dudas, es la problemática de la vivienda el factor más trascendente y medular de la cuestión urbana en México, así lo han reflejado los más conspicuos estudios sobre los movimientos sociales urbanos en México.

B. - URBANISMO Y SOCIEDAD.

Uno de los graves y más lacerantes problemas a los que se enfrenta nuestra sociedad contemporánea es el referido al urbanismo y al ambiente social; ello se debe a la porción acelerada del equilibrio urbano rural promovido en este siglo (XX), y el hecho indiscutible de la ciudad controla al campo, bien por el fenómeno de la centralización, tanto

política, económica como cultural, o por que el modelo de desarrollo económico a nivel nacional ha propiciado, entre las distintas regiones, desequilibrios en el ritmo de crecimiento y niveles de bienestar, mismos que han derivado fundamentalmente hacia un grado desigual en el avance industrial, siendo innegable que el proceso de crecimiento, en términos generales, determina el desarrollo de algunas ciudades hasta convertirlas en importantes centros de inmigración y que son, a su vez, los que disfrutan del más alto nivel de industrialización e ingreso, dando ello como resultado el control de la ciudad sobre el campo.²⁶ Por otra parte, no debemos olvidar que "La socialización alcanzada por el hombre en sus sistemas educativos y el influjo de los valores científicos y tecnológicos, encuentran su concreción en la vida urbana. La verdadera confrontación del hombre con su medio ambiente se desarrolla hoy en la Ciudad".²⁷

Se ha entendido al urbanismo como el "conjunto de conocimientos referentes al estudio de la creación, desarrollo, reforma y mejora de poblados y ciudades en orden a su mejor adaptación material a la realización de las necesidades colectivas de la vida humana".²⁸

²⁶ Cárdenas, Arturo y Eulalio Hernández. "Problema del Desarrollo Regional en México" en Investigación Económica -Revista de la Escuela Nacional de Economía-, Vol. XXXII, Julio-Septiembre de 1993. Núm. 127. México: UNAM, pp. 499-517.

²⁷ Dansereau, Pierre. Interioridad y Medio Ambiente, tr. Lucía Osvaldo. 1a. edic: "Serie Ecología y Sociedad". México: Editorial Nueva Imagen, 1985. p. 100.

²⁸ Pratt Fairchild, Henry. Diccionario de Sociología. 12a. edic: México: FCE, 1967. P. 206.

Empero, dicho concepto está ligado y formado al de "Ciudad", y sobre todo al fenómeno del aumento de la población, que es el que por antonomasia caracteriza hoy en día al problema urbano. Dentro de los graves problemas urbanos actuales encontramos "la difusión suburbana" y la "ciudad diseminada" o del llamado "Slurb" (barrio).

La difusión suburbana, consiste en el crecimiento anárquico de conglomerados o suburbios establecidos al rededor de la ciudad, lo que, desde luego, ocasiona un sin fin de problemas conurbados, como servicios públicos de agua, transporte, vialidad, electrificación, de seguridad, etc. que obstaculizan el funcionamiento de la Ciudad.

Por su parte, el problema que representa la llamada "ciudad diseminada", en el desarrollo urbano de la ciudad, es la carencia de integración a un espacio y habitación común de varias ciudades esparcidas, lo que implica la falta adecuada de planeación y programación del contexto urbano.

El Slurb o barrio, no es otra cosa que una extensión suburbana vinculada al desorden urbano.

El problema de los "suburbios" se refleja en la ineficiencia de suministrar a su población servicios públicos mínimos, tales como transportes públicos, escuelas, centros culturales y recreativos, etc. Fenómeno que en la Ciudad

de México se manifiesta como un problema de gran envergadura, dado que el crecimiento demográfico es exagerado y centralizado, así en el Distrito Federal el 20% veinte por ciento de la población del país se encuentra en él concentrada, existiendo una desigualdad económica y un capitalismo dependiente, originándose con ello el deterioro de la vida humana en un porcentaje muy alto de los individuos que constituyen la sociedad de la Ciudad de México, ante ello se presenta la escasez de vivienda, que ante la imposibilidad del poder ser propietarios, los habitantes de la Ciudad recurren a poseer viviendas a través del arrendamiento, que a su vez tampoco satisface la demanda de inquilinos ante la escasa oferta, y todavía las viviendas que se dan en arrendamiento y que cuentan con medios de vivir dignamente, se alquilan en un precio muy alto que solamente pocos la puedan arrendar, siendo un grupo menor el que puede obtener en arrendamiento viviendas de medio nivel y es la mayoría de inquilinos quienes poseen viviendas que son insalubres, paupérrimas, situadas en un medio hostil, poco espacio e incómodas; Proporcionando todo ello, y en especial las viviendas de bajo nivel, problemas de delincuencia, insalubridad, hacinamientos y de pobreza extrema, que afectan a toda la sociedad, y aún a las clases que gozan de mejores niveles de vida y de vivienda.

C. EL DERECHO URBANO.

Los graves y apremiantes problemas urbanos, ambientales y de vivienda que caracterizan a las sociedades modernas, han hecho que tanto juristas, estudiosos del derecho y sobre todo los legisladores se preocupen por crear un sin fin de disposiciones jurídicas, hablese de leyes, reglamentos, planes, programas, etc., encaminadas, desde luego, a dar soluciones inmediatas y eficaces a tales problemáticas. Dando como consecuencia directa esta normatividad vertiginosa, el nacimiento de nuevas ramas del derecho, entre ellas el del llamado "derecho urbano" o "derecho urbanístico", el cual se puede definir como: "El conjunto sistemático de normas, instituciones y principios relativos a la racionalización, ordenación y conducción de la Ciudad y a la solución de sus problemas".²⁰ Empero, nosotros estábamos necesario hacer algunas observaciones críticas a dicha definición, para así estar en posibilidad de aportar nuestra propia definición. Primeramente, consideramos que la tendencia que debe tener dicho derecho es de carácter público y social; en cuanto a lo primero es por que corresponde al Estado regular el problema urbano, así como su desarrollo y planeación, ya que el mismo no puede quedar a la voluntad o intereses de los particulares, siendo que los

²⁰ Ruiz Massieu, José Francisco. "Derecho Urbanístico" en Introducción al Derecho Mexicano. Tomo II, 2a. edición. México: Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM/ Gran Enciclopedia Mexicana. 1983. pp. 1440-1441.

principios que lo regulan son en esencia de orden público e interés social. Por otra parte, es innegable, que las normas urbanísticas persiguen por sí mismas fines de bienestar, salud, seguridad, comodidad y espaciamento de todos y cada uno de los ciudadanos que conforman la comunidad social y política.

Así, para nosotros, el "derecho urbano" sería la rama del derecho público que tiene como fin la regulación jurídica del conjunto de disposiciones tendientes a la estructura, organización y funcionamiento racional y ordenado de las urbes, llamense éstas, poblaciones, ciudades, metropolis, magalopolis, suburbios, barrios, etc., con el objeto de prestar bienestar social a la comunidad.

En base a tales definiciones, podemos decir que las características del Derecho Urbano son: a) Es un derecho dinámico porque su contenido exige cambios normativos permanentes con motivo de las transformaciones que sufre la ciudad y con el propósito de conducir e impulsar esas transformaciones, y por ende su finalidad es transformar la estructura de las ciudades; b) Su contenido es de carácter económico, dado que el mismo está en función a la riqueza de los elementos urbanos que inciden en el desarrollo de las ciudades y en la calidad de la vida urbana; c) Es un derecho por esencia reglamentario y de carácter administrativo, donde el poder ejecutivo realiza por esencia su actividad administrativa; d) Es un

derecho de propiedad, toda vez que su reglamentación versa sobre el uso, disfrute, disposición de los bienes; e) Es un derecho flexible ya que atribuye a la autoridad amplia potestad para resolver discrecionalmente las cuestiones urbanas conforme a la coyuntura y a los dictados de la técnica; f) Es un derecho de previsión, toda vez que las normas que lo regulan son preventivas y tendientes a la realización de un proyecto social; g) Es un derecho de valores múltiples y de naturaleza distinta, en virtud de que persigue fines políticos, económicos y culturales; h) Es un derecho técnico, toda vez que su principal instrumento es la técnica jurídica; i) Es un derecho de intervención, pues su objeto principal es la interferencia estatal en la vida urbana y la ordenación de la actividad de los agentes urbanos; j) Es un derecho de reciente creación a pesar de que su problemática es inmemorial.³⁰

Para nosotros, el derecho urbano, tiene como característica principal su contenido de carácter público y eminentemente social, dado que las disposiciones que lo regulan representan por sí intereses colectivos y de beneficios a la comunidad. Ahora bien, como la vivienda es uno de los elementos más importantes dentro del contexto urbano, y éste representa una necesidad vital para la subsistencia del hombre, la misma tiene que ser conceptualizada bajo el ámbito urbano o de la ciudad; siendo que en el caso de México, y específicamente del Distrito Federal, la escasez de esta origina uno de los

³⁰ Ibid: pp. 1436-1442.

graves y lacerantes problemas socio-económicos y jurídicos, amén que en la actualidad, a través del arrendamiento de casa habitación, se manifiestan y se hacen patentes todas las inconformidades y, sobre todo, los movimientos sociales urbanos. Justificando éstas circunstancias el contenido de nuestra tesis, como un problema sociológico-jurídico de inaplazable solución.

Por ello, ante tal problemática, los cambios estructurales de la metrópoli requieren hoy en día de un sin fin de soluciones y regulaciones jurídicas, mismos que comprometen al jurista y al sociólogo a la creación de sistemas legales de convivencia social más justos y equitativos. Sin embargo, los procesos de organización, "en términos generales y aplicables para la mayoría de los países de la América Latina, se puede decir que las formas de integración social y política de los nuevos sectores, creados por los procesos de industrialización y urbanización dependientes, han sido diferentes si los comparamos con experiencias europeas, y en segundo lugar, han sido incapaces de llevar a delante un proceso de desarrollo independiente donde la participación activa y tolerada de la mayoría se haya convertido en una posibilidad realizada".³¹ Desde luego, para nosotros muchos autores, esta es una gran verdad, la cual en México se ve reflejada por la enorme y vertiginosa desigualdad entre el

³¹ Contreras Suárez, Enrique. Estratificación y Movilidad Social en la Ciudad de México, 1a. edición, México: Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM, 1978, p. 37.

campo y la ciudad, además de las diferencias económicas, políticas y culturales que existen entre ellas. Siendo que el éxodo de los habitantes del campo a la ciudad ocasionan hacinamientos incontrolables en la urbe, que la mayoría de las veces vienen acompañados de carencia de los servicios públicos más indispensables, como la falta de agua, electricidad, pavimentación, drenaje, zonas verdes, hospitales, mercados, escuelas, etc. Ello sin olvidar, la falta de planeación, distribución y organización de las ciudades; por ello, la propia Ley General de Población, en su artículo primero establece la necesidad del Estado en regular los fenómenos que afecten a la población en cuanto a su volumen, estructura, dinámica y distribución en el territorio nacional, todo ello con el fin de lograr que la misma participe justa y equitativamente de los beneficios del desarrollo económico y social.

Es, así, como la problemática urbana, en el caso de México, y de toda América Latina, representa el factor fundamental de la llamada "teoría de la marginalidad"; dado que la tenencia de la casa y sus actitudes políticas y económicas producen una serie de procesos de creciente diferenciación entre los estratos sociales, que penetran hacia los barrios más deprimidos de la ciudad creando numerosas características personales en los miembros de la ciudad. En sus orígenes geográficos, en sus niveles de consumo, de sus ingre

tos y especialidades en el trabajo, en sus ideas, opiniones e incluso de sus valores.³²

Por último, solo nos cabe decir y resaltar a su vez la gran importancia y trascendencia que representa el urbanismo en las sociedades contemporáneas, dado que es innegable que la socialización obtenida por el hombre moderno, en sus sistemas económicos, jurídicos, sociales y religiosos, así como en sus valores científicos y tecnológicos, encuentran su concreción en la vida urbana.³³ Y bien por ello Le Corbusier llegó a decir que la sociedad moderna necesitaba viviendas, parques y autopistas.³⁴

Por nuestra parte consideremos que la vida urbana, en nuestra sociedad moderna, que no es otra cosa que una sociedad industrializada, se ha convertido en una vorágine de los sentimientos y comportamientos del hombre de la ciudad, a ella están supeditadas nuestras manifestaciones culturales, sociales, económicas y políticas.

³² *Ibid*; pp. 167-169.

³³ Dansereau, Pierre. *Op. cit*; pp. 100-101.

³⁴ Bottero, Bianca. *Op. cit*; pp. 41-45.

" El primer hombre que, después de haber cerrado un terreno, tuvo la ocurrencia de decir ESTO ES MIO, y se encontró con gente tan simple como para creerlo, fue el verdadero fundador de la sociedad civil. --- Cuántos crímenes, guerras, asesinatos, cuántas miserias y horrores habría ahorrado el género humano, --- quien, arrancando las estacas o rellenando la zanja, hubiese gritado a sus semejantes: "¡No escuchéis a este impostor estáis perdidos si el vidúe que los frutos son de todos, y que la tierra no es de nadie! "

J.J. Rousseau.

CAPITULO II.- ASPECTOS SOCIOLOGICOS DEL ARRENDAMIENTO.

A.- SOCIEDAD Y VIVIENDA.

Uno de los elementos más característicos y trascendentes en la vida social de los hombres es el referente a la vivienda. Esta representa en sí el marco institucional y funcional sobre el cual se basamente el desarrollo cultural de la familia y la sociedad; más aún cuando se entiende a la sociedad como un conjunto de individuos asociados, es decir, como un material humano socialmente formado que integra por se la realidad histórica, o como suma de las formas sociales en virtud de las cuales surge de los individuos la sociedad.³⁵ Resaltándose así la importancia que juega la vivienda en la vida social, dado que sin ésta no podríamos hablar de la estructura y la función de la sociedad. Debiéndose entender, según Malinowski, que el análisis funcional es "la relación entre un comportamiento cultural y una necesidad humana básica o derivada; mientras que la función no admite ser definida sino como la satisfacción de necesidades por medio de una actividad en la cual los seres humano cooperan, usan utensilios y consumen mercancías".³⁶ Conceptos éstos que nos ayudan

³⁵ Azusa Pérez, Leandro. Sociología, 7a. edición; México: Edit. Porrúa, 1963, p. 34.

³⁶ Malinowski, Bronislaw. Una Teoría Científica de la Cultura, tr. A.R. Cortezar, 5 edición; Colec.: "Los Grandes Pensadores" No. 42. España: Serpe, 1969, p. 59.

a entender la importancia y trascendencia que representa la vivienda en el marco de la vida social e institucional; y por eso Malinowski señala la relevancia que representa la vivienda en los procesos funcionales integrados de la sociedad: Así, al respecto manifiesta: "Tomad la vivienda humana. Es un objeto físico, una construcción de troncos o ramas, de cueros de animales, de nieve o de piedra. Puesto que tiene una forma, la tecnología de su estructura, tanto como sus divisiones, partes componentes y mobiliario, están relacionados con los usos domésticos, ligados a su vez a la organización del hogar, del grupo familiar, sus dependientes y servidores. Una vez más, la función integral del objeto debe ser tenida en cuenta al estudiar las varias fases de su construcción y de los elementos de su estructura."³⁷

Por ello, es algo innegable, como dice A. Vandel, que el desarrollo industrial, las invenciones individuales integradas al grupo y a la vida social, es la razón en la vida social del hombre, bien sea el lenguaje, la pintura, el grabado, ceremonias mágicas, el aprendizaje y, agregaríamos nosotros, la vivienda; todo esto, constituye y hace al hombre social,³⁸ "a pesar del aumento del volumen del cerebro y de su complejidad, y de la posesión de notables aptitudes -

³⁷ *Ibid.*: p. 179.

³⁸ Vallés, H. y otros. Los Procesos de Hominización, tr. Rafael Angla Marín, s. edic.: "Colección 70". México: Editorial Grifalbo, 1969, p. 32.

Intelectuales, el hombre no habría podido alcanzar la condición humana si se hubiera encontrado aislado. El hombre es verdadero hombre por que vive en sociedad".³⁹ Y por ende, la vivienda es un factor indispensable para la vida social, dado que la construcción de la vivienda, junto con la de útiles e instrumentos ha hecho al homo faber. Así que no podemos negar que la vivienda representa un factor evolutivo y de transformación social, conforme el hombre ha ido evolucionando la vivienda ha cambiado sus contornos y necesidades.

Por ello no puede ser lo mismo la vivienda del hombre del siglo pasado a la vivienda actual o del futuro, al igual que sus problemas y entornos sociales; dado que es indiscutible que las metrópolis de hoy han llegado a un punto álgido y peligroso de su desarrollo: sobrepobladas, con grandes carencias de planificación, escasez de vivienda, servicios insuficientes, con grandes índices de contaminación ambiental; en fin, infuncionales para la vida social; por ello la preocupación de los expertos en vivienda (arquitectos, urbanistas, constructores y planificadores), y de los juristas y legisladores, es la de crear una ciudad más funcional y eficaz al hombre moderno, acorde a las necesidades de la sociedad capitalista avanzada e industrializada que se da en nuestro tiempo, además de no romper con el equilibrio y habitat ecológico que lo circunscribe, éste ha sido la gran preocupación del hombre actual.

³⁹ Ibid: pp. 32-33.

Dentro del campo de la teoría social, también se vislumbra la relación estrecha que existe entre sociedad y vivienda, siendo obvio que una de las necesidades prioritarias del hombre-social, es la habitación. Por ello Platón nos decía: "Lo que da origen a la sociedad, ¿no es la impotencia en que cada hombre se encuentra de bastarse a sí mismo y la necesidad de muchas cosas que experimenta?... Ahora bien, la primera y mayor de nuestras necesidades ¿no es el alimento, del cual depende la conservación de nuestro ser y de nuestra vida? La segunda necesidad es la de la habitación; la tercera, es el vestido... ¿y como podrá nuestro Estado proveer a sus necesidades? será necesario para esto que uno sea labrador, otro arquitecto y otro tejedor".⁴⁰

Se ha entendido a la vivienda como el refugio o espacio cerrado que permite al individuo replegarse sobre sí mismo, protegiéndolo del mundo exterior, ya sea de acontecimientos naturales y humanos; empero, el concepto que de ella trasciende es el referido al "espacio social".⁴¹ Bajo esta connotación existe un sin fin de problemáticas, que desde el ámbito sociológico, pretenden explicar el desarrollo completo de la sociedad y de los hombres. Así, verbigracia, Desmond

⁴⁰ Platón, La República, 3a. edición Colección "Autores Clásicos" No. 1, Lima Perú: Editorial Universo, 1973, pp. 48-49.

⁴¹ Fecou-Massebuan, Jacques, La Vivienda como Espacio Social, tr. Leonardo Rodríguez Ocas, 1a. edición, México: Fondo de Cultura Económica, 1984, pp. 13-17

Morris señala que es el espacio social ligado a un proceso civilizador el que determina por sí los hábitos de las tribus y supertribus de los estatutos y superestatutos, del sexo y del supersexo, etcétera.⁴² En nuestro caso es importante referir este espacio social al papel tan trascendente que representa la institución de la vivienda, dado que éste justifica todo origen y fin de su importancia jurídica, económica, política, cultural y filosófica. Así, por ejemplo, desde el punto de vista jurídico, la vivienda ha sido considerada un elemento trascendental en la vida social; por ello el artículo 40. de nuestra Constitución Política, en su penúltimo párrafo ha incluido el derecho de la familia mexicana al disfrute de una vivienda digna y decorosa. Idea que siempre ha preocupado a los hombres de todos los tiempos, desde Hesíodo, quien consideraba que para el hombre es más importante la casa, el buey labrador y la mujer que cualquier otra cosa, a los tiempos modernos. Empero, la necesidad de reglamentar la vivienda social, el decir del insigne maestro Don Merito de la Cueva, proviene de aquel memorable discurso pronunciado el día veintiocho de diciembre de 1916, en el Constituyente de Querétaro de 1916-1917, por Don Natividad Macías quien defendió y propuso la obligación de proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, cuando en aquel entonces las leyes laborales y sociales más avanzadas -norteamericanas, inglesas o belgas- no concedían tal derecho, ello fue sólo hasta que en

⁴² Morris, Desmond, El Zoo Humano, tr. Adolfo Martín, 3a. edición, México: Plaza & Janés, S.A., 1995, pp. 11 a 99.

la quincuagésima quinta reunión, en el mes de junio de 1970, la Organización Internacional del Trabajo (O.I.T.), aprobó en la Convención número 133, denominada Sobre la Vivienda para los Trabajadores, la creación de normas que proporcionarán, o al menos facilitarán, viviendas dignas a los trabajadores del mundo.⁴³

Dentro de este marco social, y sobre todo bien influenciada por las corrientes teóricas del socialismo utópico, el catolicismo social, el socialismo científico o marxismo y el anarquismo, la problemática de la vivienda toma un carácter de primordial importancia en la solución de los problemas sociales por parte de la clase obrera, así, por ejemplo, dentro de la teoría marxista dicha problemática, representa uno de los puntos espinales y alícuos de la contradicción de las clases y del sistema capitalista, sobre todo en su fase más desarrollada; así Federico Engels lo señala en el prefacio a la segunda edición de su obra intitulada Contribución al Problema de la Vivienda, en 1887, cuando afirmaba categóricamente que "la época de la gran industria suele ser también una época de penuria de la vivienda".⁴⁴

⁴³ Barajas Montes de Oca, Santiago, "Artículo 40, Constitucional" en Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Comentada, 1a. edición Mexicana: Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, 1985, pp. 13-14.

⁴⁴ Marx, C. y F. Engels, Obras Completas, tomo II, Moscú: Edit. Progreso, 1975, p. 314.

Para los marxistas el problema de la vivienda es una cuestión de fondo y de estructura del sistema, que no se puede resolver con buenas intenciones o concepciones burguesas filantrópicas como lo quería Proudhon, es decir, de que su solución se encuentra en que cada obrero sea propietario de una vivienda, pues la seguridad de dicha vivienda en el reinado de la gran industria se convierte en una de las peores cadenas del obrero; y es como decía Engels, encadenarlo a una manera semifeudal.⁴⁵ La solución está en la supresión del contraste entre el campo y la ciudad, en la abolición de la explotación y la opresión de las clases laboriosas por la clase dominante; no hay que olvidar que la penuria de la vivienda para el marxismo o socialismo científico es un producto necesario del régimen burgués, y sólo desaparecerá cuando todo el orden social que lo ha hecho nacer sea transformado de raíz; más aún cuando no es la solución de la cuestión de la vivienda la que resuelve al mismo tiempo la cuestión social, sino que es la solución de la cuestión social, es decir, la abolición del modo de producción capitalista, lo que hace posible la solución del problema de la vivienda. En suma, mientras existe el modo de producción, será absurdo querer resolver aisladamente la cuestión de la vivienda o cualquier otra cuestión social que afecte la suerte del obrero. La solución reside únicamente en la abolición del modo de producción capitalista, en la apropiación por la clase obrera

⁴⁵ *Ibid*; p. 323.

mismo de todos los medios de subsistencia y de trabajo.⁴⁶

Tempoco debemos olvidar que la penuria de la vivienda es particular agravamiento de las condiciones de habitación a consecuencia de la afluencia de la población rural a la ciudad o las grandes metrópolis, al alza desmesurada de los alquileres, a la imposibilidad de poder comprar una casa, o a pagar la renta de una habitación modesta; y es obvio que esta penuria no sólo afecta a la clase trabajadora o aquella que compone el sector popular, sino en realidad afecta a todas las demás clases como ya se ha manifestado con anterioridad. Por ello, Marx y Engels en su invaluable obra del "Manifiesto del Partido Comunista", señalaban que una de medidas más importantes del cambio de régimen capitalista al socialista era la encaminada a desaparecer gradualmente la diferencia entre el campo y la ciudad.

B.- EL HOMBRE Y LA PROPIEDAD PRIVADA.

Uno de los temas más atrayentes e incógnitos dentro del campo del Derecho y de la Sociología es el de la propiedad: su esencia, naturaleza social, jurídica y filosófica. Concepto que en el campo y en el ámbito de la teoría social ha sido muy discutido por los grandes pensadores de la historia, desde criterios lógicos como el de Aristóteles, de

⁴⁶ ibid: pp. 354-374.

que la posesión o no de ésta era la causa de la desigualdad, y por lo tanto de las revoluciones; de Locke que ésta era un derecho natural que se adquiría por el trabajo y la posesión; de Rousseau, que ésta era el origen de la desigualdad entre los hombres. Hasta la concepción mítica del nacimiento de Roma, dado que es por la propiedad que Rómulo mata a su hermano Remo.

La propiedad, desde luego, está directamente relacionada con el hombre, él es quien le da trascendencia y razón de ser. Así, conforme se ha ido evolucionando y desarrollando el pensamiento del hombre como el de su sociedad, el concepto de propiedad ha tenido un sin fin de acepciones y conceptualizaciones, al grado que en el cúmulo de la gran diversidad cada autor o la teoría tendrá su manera peculiar de ver su significación; A veces unas serán más atrevidas o radicales, otras, por su parte más modernas. Así, verbi-gracia, uno de los teóricos sociales más revolucionados del siglo pasado, iniciador de la corriente anarquista, Pierre Joseph Proudhon, en cuanto al tema manifestaba: "Si tuviera que contestar a la siguiente pregunta: ¿Que es la esclavitud? y respondiera en pocas palabras: es el asesinato. mi pensamiento desde luego, sería comprendido. No necesitaría de grandes razonamientos para demostrar que el derecho de quitar al hombre el pensamiento, la voluntad, la personalidad, es un derecho de vida y muerte, y que hacer esclavo a un hombre es asesinarlo. ¿Por qué razón, pues, no puedo contestar a la

pregunta ¿ Qué es la Propiedad ? , diciendo concretamente: La propiedad es un robo, sin tener la certeza de no ser comprendido, a pesar de que esta segunda afirmación no es más que una simple transformación de la primera !".⁴⁷

Para Hobbes, Locke y Rousseau, el principio mismo del gobierno y de las instituciones es la propiedad: para los insignes juristas romanos, Ulpiano, Gayo, Papiniano, Modestino, Celso, la propiedad es un derecho civil, nacido de la ocupación y sancionado por la ley. Para Bodino, Grocio, Althusio, Pufendorf, Wolf, la propiedad es un derecho natural, que tiene por fuente el trabajo y la posesión. Todas estas doctrinas tan antitéticas y contradictorias son, nos dice Proudhon, tan aceptadas y aplaudidas, mas sin embargo: " Yo creo que ni el trabajo, ni la ocupación, ni la ley, pueden engendrar la propiedad, pues ésta es un efecto sin causa. ¡ La propiedad es un robo !. "⁴⁸ En suma, la propiedad es un derecho antisocial y no social, "propiedad y sociedad son conceptos que se rechazan recíprocamente, es tan difícil asociarlos como unir dos imanes por su polos semejantes".⁴⁹

En los orígenes primeros del hombre no existía

⁴⁷ Proudhon, Pedro José. ¿ Que es la Propiedad ? - Investigaciones sobre el principio del derecho y del gobierno-, 1a. edic: "Pequeña Biblioteca Anarquista", México: Ediciones Antorcha, 1964, p. 19.

⁴⁸ Loc. cit.

⁴⁹ Ibid: p. 54.

una idea de propiedad en sí, las cosas solo servían para satisfacer necesidades de la comunidad, era la colectividad quien en un momento dado tenía la posesión y decisión sobre los bienes. Ello indiscutiblemente permitía la existencia de una economía doméstica comunista, donde el concepto de familia estaba muy ligado al de posesión común de las cosas; empero, éste tipo de comunismo primitivo al paso de la historia tiene que desaparecer para dar lugar al nacimiento y génesis de la propiedad privada. Por ello nos dice Engels, en este momento, "la fortuna es apreciada y considerada como sumo bien, y se abusa de la antigua organización de la gens para justificar el robo de las riquezas por medio de la violencia. No faltaba más que una cosa: una institución que no sólo asegurase las nuevas riquezas de los individuos contra las tradiciones comunistas de la constitución gentil, que no sólo consagrara la propiedad privada antes tan poco estimada o hiciese de esta santificación el fin más elevado de la comunidad humana, sino que, además imprimiera el sello del reconocimiento general de la sociedad a las nuevas formas de adquirir la propiedad, que se desarrollaban una tras otra, y por lo tanto a la acumulación, cada vez más acelerada, de las riquezas; en una palabra, faltaba una institución que no sólo perpetuase la naciente división de la sociedad en clases, sino también el derecho de la clase poseedora de explotar a la no poseedora y el dominio de la primera sobre la segunda. Y esa institución

neció. Se inventó el Estado."⁵⁰

Espero, estudios más recientes dentro del campo de la antropología social, han descubierto que la propiedad o sus derechos sobre la tierra es una demandad de dominio, donde la ley se ocupa de las reglas de conducto de las fuerzas que actúan para garantizar el respeto a dichas reglas: ya que en los pueblos que no cultivan cosechas para la venta o no se piensa en la tierra como recurso al que daba escarse el máximo provecho; de forme tal que si alguien posee derechos sobre una tierra que no utiliza por sí mismo no tratará de obtener un beneficio exigiendo a otro una renta por su utilización.⁵¹

Es importante mencionar también que la historia de la propiedad y en particular de la tierra, va ligada a la evolución del hombre. El explicar dicha evolución permite el sociólogo, el jurista, así como a todo el estudioso de las ciencias sociales, tener un concepto más valorativo y objetivo de su entorno social. Para unos autores, son cuatro las etapas por las que se puede condensar dicho desarrollo: La primera, se caracteriza cuando las tribus siendo nómadas, viviendo de la caza, no concedían ninguna importancia a la tierra, empero, cuando pasan a ser sedentarias aparece la

⁵⁰ Engels, Federico. El Origen de la Familia, la Propiedad Privada y el Estado, 3.ª edición; México: Ediciones Quinto Sol, s.r.l. p. 87.

⁵¹ Meir, Lucy. Introducción a la Antropología Social, tr. Carlos Martín Ramírez, 2.ª edición; Madrid, España: Alianza Editorial, 1961, pp. 141-154.

agricultura, es que le empiezan a dar importancia a la propiedad. Además que en esta etapa hay abundancia de terrenos, y por lo mismo, no había razón para apropiarse de la tierra ajena. Aquí como lo hemos dicho aparece el llamado comunismo primitivo. La segunda etapa se da cuando la población crece y siente la necesidad de recurrir a un cultivo mas intenso, la posesión temporal se realiza mediante un reparto periódico. Una tercera etapa se distingue por la aparición de una propiedad familiar; toda la familia es dueña, y el padre señala los terrenos que ha de cultivar y los que ha de ocupar para su habitación. La última etapa, se da cuando la tierra queda como una propiedad individual, con todas las características y requisitos que esta tiene.⁵²

Para valorar este tema en todo su alcance bastaría recordar que ha sido una cuestión muy debatida entre los historiadores, sociólogos y antropólogos, la existencia o no de la propiedad privada en la sociedad mexicana. Donde por cierto la propiedad de la tierra jugaba un papel trascendente en la organización social, política, económica, religiosa y cultural; ya que había las tierras del tecpen, de los guerreros, sacerdotes, pillis, macahuales, calpullis; y de aquéllos que la trabajaban: los mayeques, una especie de aparceros o medieros.

⁵² Solís Luna, Benito. El Hombre y la Economía, 4da. edici: México: Editorial Herrero, 1964, pp. 2-11.

Uno de los momentos históricos más trascendentes para la consolidación del principio de propiedad privada, es el que se da en la "Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano" de 1789, en la Francia revolucionaria de aquel tiempo, definió a la propiedad como el derecho que tiene todo hombre de disfrutar y disponer a su voluntad de sus bienes, de sus rentas y del fruto de su trabajo y de su industria.⁵³ Así, la fracción o artículo XVII de dicha Declaración expresaba: "Siendo las propiedades un derecho inviolable y sagrado, nadie puede ser privado de ellas, sino cuando una necesidad pública legalmente comprobada lo exija evidentemente y bajo la condición de una justa y previa indemnización".

Bajo este concepto, y principio fundamental, el insigne Código de Napoleón en su artículo 544, llegó a consignar que la propiedad no era otra cosa que el derecho de disfrutar y disponer de las cosas de manera absoluta y total, en tanto no se haga de ellos un uso prohibido por las leyes y reglamentos.⁵⁴ Es oportuno señalar que este Código revolucionario, por primera vez señalaba ciertos óbices al derecho absoluto de propiedad; y sería a partir de ahí que los cauces del derecho civil vislumbrarían tendencias más socializantes; muestra palpable de ello ha sido la promulgación de nuestro código civil actual, que ha tratado de regular el derecho de propiedad como un derecho de verdadera función social.

⁵³ Proudhon, P. J. Op. cit. p. 45.

⁵⁴ *Ibid.* pp. 45-47.

Uno de los conceptos más estrechamente vinculados, desde el punto de vista social y económico, al tema de la propiedad es el referido al de las clases sociales. En efecto, tanto la propiedad como las clases sociales tienen un mismo origen y principio para los estudiosos de la ciencia social. Toda vez que los mismos son producto de la vida sedentaria y de las mejoras económicas que permitieron que los hombres se librasen de la necesidad de conseguir sus satisfactores, pues aquéllos que lograron apropiarse de los excedentes de producción, llámese a estos propiedad de la tierra, de los productos o de los bienes, consolidaron en base a tal apropiación prestigio y poder: Estando dichos elementos primeramente en manos de los sacerdotes, jefes de los templos. Posteriormente, y ante el crecimiento de la aldea hubo necesidad de protegerla frente a los grupos extraños y hostiles, constituyéndose así la casta o clase militar, que a su vez daría origen a la aparición del estatus gobernante, tanto del rey, como la corte y la nobleza.⁵⁵

Así, acorde al concepto económico-social, la propiedad para nosotros no es otra cosa que un poder económico que sustenta los órdenes sociales, políticos y económicos de los hombres en la sociedad. Es un elemento primordial y determinante de las clases sociales, dado que es incontestable que

⁵⁵ Mayer, Kurt B. Clase y Sociedad, tr. Eduardo Masullo, medios Colec. "Biblioteca del Hombre Contemporáneo" Iium, Ed. Buenos Aires: Editorial Faidos, 1971, pp. 26-27.

"En todo grupo organizado los individuos se distinguen por su ocupación y bienes materiales, su prestigio y autoridad, sus hábitos, intereses y grado de cultura, sus gustos, actitudes, valores, creencias y otras cualidades adquiridas."⁵⁶ Bajo este contexto se llega primeramente al concepto de estratificación social, es decir, a "un tipo especial de diferenciación social que incluye la existencia de una jerarquización sistemática de las posiciones sociales, cuyos ocupantes se consideran entre ellos superiores, iguales o inferiores en los asuntos que incumben a la sociedad."⁵⁷ Manifestándose dicha estratificación bajo tres tipos: uno el llamado sistema de castas, es decir, los estratos sociales formados por grupos sociales cerrados, dispuestos en un orden de superioridad e inferioridad; otro el referente al sistema de estamento, típico en la sociedad feudal, donde la organización social gira en base a la posesión de tierras, las que se poseen a cambio de servicios de orden militar; y por último, el sistema de clases, donde las jerarquías sociales se basan en diferencias de riqueza e ingresos monetarios.⁵⁸

Así, el concepto de clases sociales queda circunscrito a la sociedad moderna y a la relación que éstas tienen con el concepto de propiedad, ya que acorde con Max Weber, podemos hablar de una clase cuando un número de perso-

⁵⁶ Ibídi: p. 13.

⁵⁷ Ibídi: p. 16.

⁵⁸ Ibídi: pp. 20-22.

nas poseen un componente específico de sus oportunidades de vida en común, en la medida que ese componente está representado exclusivamente por intereses económicos en la posesión de bienes y en oportunidades de ingresos, y esta representado bajo las condiciones de mercados, productos o de trabajo. Por tanto, la propiedad y la carencia de propiedad son categorías básicas de todas las situaciones de clase.⁵⁹

Por último, bastemos decir, que bajo una concepción axiológica y teológica, desde el punto de vista filosófico, que es innegable que la idea de propiedad depende de muchas otras ideas anteriores, el primer sentimiento del hombre fue el de su existencia, su primera preocupación la de su conservación y los productos de la tierra le proporcionaban todo cuanto necesitaba. Sin embargo, como dice Juan Jacobo Rousseau, la igualdad entre los hombres desaparece cuando se introduce la propiedad y el trabajo; ya que el cultivo de la tierra se sigue necesariamente su división, y la propiedad una vez reconocida, trajo las primeras reglas de justicia; ya que, para dar a cada uno lo suyo es necesario que cada uno puede tener algo.⁶⁰ y todo esto le lleva a concluir el gran ginebrino que el origen de la desigualdad entre los hombres es

⁵⁹ Weber, Max, Ensayos de Sociología Contemporánea, tr. Mireia Bofill, Tomo I, "Obras Maestras del Pensamiento Contemporáneo" No. 42, México: Editorial Origen/Planeta, 1986, pp. 146-147.

⁶⁰ Rousseau, J. J. El Origen de la Desigualdad entre los Hombres, tr. Coloma Liesl, s. edic: México: Editorial Grijalbo, 1993, p. 62.

la propiedad privada; ya que no se puede negar que " el primer hombre que, después de haber cercado un terreno, tuvo la ocurrencia de decir: esto es mío, y se encontró con gente tan simple como para creérselo, fue el verdadero fundador de la sociedad civil. Cuántos crímenes, guerras, asesinatos, cuántas miserias y horrores habría ahorrado al género humano quien, arrancando las estacas o relleno la canja, hubiese gritado a sus semejantes: '¡ No escuchéis a este impostor, estáis perdidos, si olvidáis que los frutos son de todos, y que la tierra no es de nadie !' ".⁶¹

En suma, la propiedad es una institución íntimamente relacionada con el ser social del hombre. Esta representa en esencia un concepto socio-económico de gran trascendencia en la estructura y funcionamiento de la sociedad, y sobre todo en la conformación del concepto de clases sociales, al que determina y da origen.

C.- EL ARRENDAMIENTO DE LA CASA HABITACION.

El arrendamiento de los inmuebles destinados a casa habitación es uno de los fenómenos sociales y jurídicos que más problemas ha causado al legislador, al jurista y al gobernante; su realidad y su presencia social de innegable magnitud nos conlleva a un sin fin de conflictos, ya que como

⁶¹ *Ibid.* p. 78.

hemos dicho, la vivienda desempeña para el hombre y la sociedad un bien indispensable de primera necesidad. Su propiedad o no propiedad, desde el punto de vista económico, nos conduce por su surgimiento de las grandes desigualdades entre los miembros de la sociedad, agravándose éstas cuando se la gran mayoría la que no cuenta con un lugar donde vivir: viéndose en la necesidad de tener que arrendar una vivienda, la cual la mayoría de las veces se arrienda en condiciones inhumanas y miserables, donde la salud e integridad personal del inquilino se encuentra en riesgo continuo. Este es el caso de la problemática social en México, tan inigualablemente descrita por Oscar Lewis, en su impresionante e impactante texto de la "Antropología de la Pobreza", cuando manifiesta que en la provincia uno de los aspectos que muy poco han progresado desde 1940, en el nivel de vida, corresponde a la vivienda con el rápido aumento de población y urbanización, el apañamiento y las condiciones de los barrios bajos en las grandes ciudades que se hacen cada vez peores. De los 5.2 millones de edificios censados en 1950, el 60% poseían una sola habitación y el 25%, dos; el 60% de todas las casas eran de adobe, madera, estacas y varas o piedra, y únicamente el 16% de ladrillo y mampostería. Solo el 16% poseían agua entubada para cada vivienda.⁶² "En la Ciudad de México, las condiciones no eran mejores. La Ciudad se torna cada año más bella para los turistas de los Estados Unidos, para lo cual se construyen

⁶² Lewis, Oscar. Antropología de la Pobreza. tr. Emma Sánchez Ramírez. 1a. edic; 16a. reimp. México: Fondo de Cultura Económica, 1993, pp. 11-12.

fuentes nuevas, se plantan flores en las calles principales, se erigen mercados higiénicos y se suprimen limoneros y vendedores callejeros. Pero casi dos millones de mexicanos, o sea cerca de la mitad de la población, viven en casas de vecindad sufriendo de una crónica escasez de agua y de falta de servicios sanitarios elementales. Generalmente las vecindades consisten en una hilera o más de habitaciones de un piso, con uno o dos cuartos frente a un patio en común. Las viviendas están construidas de cemento, ladrillo y adobe, y forman una unidad bien definida con algunas de las características de la pequeña comunidad (Hoovervilles)".⁶³ El tamaño y el tipo de las vecindades varía enormemente. Algunas constan de sólo unas viviendas; otras de cientos. Algunas se localizan en la zona comercial, en edificios coloniales de tipo español que datan de los siglos XVI y XVII, y que están en estado ruinoso, mientras otras, en los suburbios, son jacales o chozas parecidas a esos. Este es el panorama de la vivienda, sin embargo de inmediato surge la interrogante de como solucionarlo.

Este problema para muchos autores es estructural, es decir, que su solución necesita de cambios radicales en el sistema; al respecto es interesantísimo el planteamiento que sobre la vivienda y su arrendamiento hace Lenin, ello cuando manifiesta: "El Estado necesita desahuciar de su vivienda, valiéndose de apremio, a una familia, para alojar en

⁶³ *Loc. cit.*

ella a otra. Esto lo hace a cada paso el Estado capitalista, y lo hará también nuestro Estado proletario o socialista. El Estado capitalista desahucia a una familia obrera que, habiendo perdido a la persona que la mantenía, deje de pagar el alquiler. Aparece el alguacil, un policía o un guardia, o un pelotón entero. En un barrio obrero, para ejecutar un desahucio, tiene que acudir un destacamento de cosacos. ¿Por qué? Porque el alguacil y el guardia se niegan a ir sin el auxilio de una nutrida escolta militar. Saben que el espectáculo del desahucio suele provocar en toda la población de los alrededores, en miles y miles de personas, llevadas casi a la desesperación, una ira tan furiosa, un odio tal contra los capitalistas y contra el Estado capitalista, que el alguacil y todo el pelotón de guardias pueden quedar despedazados en un momento. El Estado proletario recurre a la coerción para instalar en la vivienda de un rico a una familia extremadamente necesitada. Nuestro destacamento, de la alicia obrera se compone, supongamos, de 15 personas: dos marineros, dos soldados, dos obreros conscientes (basta que uno de ellos sea miembro de nuestro partido o simpatizante), un intelectual y ocho trabajadores pobres, y entre ellos, por lo menos, cinco mujeres, criados, paones, etc. El destacamento se presenta en la casa de la familia rica, la revisa y se encuentra con cinco habitaciones ocupadas por dos hombres y dos mujeres. Ciudadanos-les dicen-, acomódense ustedes por este invierno en dos habitaciones y dejen otras dos para alojar en ellas a dos familias que viven en el sótano. Temporalmente, mientras con

la ayuda de los ingenieros "Usted es un ingeniero, verdad; no hayamos construido buenas viviendas para todos, forzosamente tendrán ustedes que estrecharse un poco. Su teléfono se pondrá a disposición de diez familias".⁶⁴

El planteamiento de Lenin es correcto, dado que el mismo tiene relación con los inhumanos desalojos de casa habitación que a diario acontecen en el Distrito Federal, donde comúnmente se ve como el actuario, auxiliado de la fuerza pública, lanza a la calle a familias enteras, que en su gran mayoría pertenecen a la clase de escasos recursos, que se encuentra imposibilitada para cubrir las mensualidades del alquiler de su vivienda; sin embargo, como dichos desalojos representan para ellos y sus familias atentados injustos e indignos, su respuesta es de plenamente violenta y agresiva; que en el fondo no refleja otra cosa que un desequilibrio que hay entre las clases y la vivienda, es decir, de los que la tienen y no la tienen. Tan es así que en la actualidad el problema de la vivienda, y en especial a su desalojo, ha sido manipulado por grupos sociales y políticos, llamámenlos partidos políticos, asociaciones civiles inquilinarias, que impiden la aplicación de las leyes relativas al arrendamiento, aun de traer aparejados una serie de protestas sociales características de los movimientos sociales urbanos en México.

⁶⁴ Lenin, V. I. "Se sostendrán los Bolcheviques en el Poder", en Obras Escogidas, medios URSS; Editorial Progreso, 1980, pp. 597-598.

Espero, no debemos olvidar que el arrendamiento, es uno de los contratos que tienen mayor importancia por los problemas sociales que representa, por su reglamentación y su constante aplicación en la vida diaria. Nuestro Código Civil vigente, desde el punto de vista jurídico, solo comprende el arrendamiento de cosas y no el de prestación de servicios o de obra como lo hacía el Derecho Romano. Este tema se explicará con mayor detalle en el capítulo siguiente de la presente tesis.

Podríamos decir que el arrendamiento es un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto; ésta es la definición que en términos generales nos da el artículo 2396 del Código Civil; Sin embargo, para nuestro tema o estudio nos interesa el arrendamiento de las casas destinadas para habitación, y sobre el cual gira toda la problemática social a que nos hemos referido en el presente trabajo, y nos referiremos en los restantes capítulos. Además recuérdese, por otra parte, que la doctrina también distingue entre arrendamiento de predio rústico, de bienes destinados a la industria, bienes inmuebles destinados al comercio, y los inmuebles destinados a la casa habitación; amén de que puede haber arrendamiento de cosas muebles.

Tanto fue la trascendencia en la sociedad mexi-

cene del arrendamiento de casas destinadas para habitación, que hubo necesidad de crear un capítulo especial en el Código Civil que reglamentara dicho arrendamiento, así fue que el Capítulo IV, del Título Sexto, se destinó ex profeso al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, dando a las disposiciones el carácter de normas de orden público y de interés social por la importancia que representaban; e inclusive el Código Procesal también fue reformado creando un capítulo especial en cuanto a las controversias que dicho arrendamiento diera lugar.

Así, en base a tales aclaraciones podemos definir el arrendamiento de la casa habitación como un contrato mediante el cual una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de un bien inmueble destinado al uso exclusivo de la casa habitación mediante el pago de un precio cierto.

De dicha definición podremos obtener los siguientes elementos: a) la concesión del uso o goce temporal; b) el pago de un precio cierto; c) la restitución de la cosa; y d) un bien inmueble destinado a la casa habitación. Cada uno de estos elementos, los estudiaremos en el Capítulo IV de esta investigación con mas minuciosidad; empero, por el momento bastenos decir, que es el último elemento el que describe y conceptualiza nuestro tema, y el que por lo tanto genera el gran sin número de problemas sociales, económicos, políticos,

culturales, jurídicos y ecológicos a los que nos hemos venido refiriendo. Y solo aclaremos que al referirnos a casa habitación estamos señalando al bien inmueble raíz que no es movable y en el cual el arrendatario o inquilino lo usa como su refugio o morada para vivir solo o con su familia, protegiéndose del medio ambiente natural o de la propia humanidad.⁶⁵

⁶⁵ Rufina Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, IIA, edic: Mexico: Editorial Ferrus, 1979, pp. 214-215.

" Aunque la ciudad en sí tiene ya cinco mil años de existencia, la metrópoli viene a constituir un fenómeno nuevo que solamente data de cien años atrás. Su sola existencia la hace diferente de cualquiera de los tipos más antiguos de agrupación urbana. Aún la antigua Roma, con un millón de habitantes, se hallaba en relación inmediata con la campiña circundante. Se podía ir a pie, fácilmente, de uno a otro distrito, o de las áreas centrales a las rurales. En una metrópoli, esto es casi imposible; aun haciéndolo en automóvil -- puede uno tardar horas en trasladarse del centro a la periferia. La ciudad se ha convertido, pues, en un vasto organismo -- cuya escala trasciende notablemente al control individual. "

Lloyd Rodwin.

CAPITULO III.- ANTECEDENTES HISTORICOS.

A. EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO.

Dentro del Derecho Romano se reguló el contrato de arrendamiento de tres maneras: pues para estos el "arrendamiento", significó *locatio conductio*, es decir, un contrato consensual por el que a cambio de una remuneración (merced), un sujeto se obliga a procurar a otro el uso y disfrute temporal de una cosa (*locatio conductio rei*), o a prestarle determinados servicios (*locatio conductio operarum*), o a realizarse una obra (*locatio conductio operis*).⁶⁶ Empero, para el maestro Guillermo F. Margadant, la *locatio conductio* contempla además el llamado contrato de aparcería, por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, el *colonus partiaris*, el goce temporal de un terreno agrícola, prometiendosele en cambio, cierto porcentaje de los frutos que se obtuvieran en este terreno.⁶⁷ De esta definición se deducen tres figuras de arrendamiento, las cuales pasaremos a analizar:

a). El arrendamiento de la cosa (*locatio conductio rei*). Es un contrato que se es por el mero consenti-

⁶⁶ Iglesias, Juan. Derecho Romano -Historia e Instituciones-, t. 10a, edic: 1a, reed: Barcelona, España: Editorial Ariel, 1990 1991, pp. 404-406.

⁶⁷ Margadant S., Guillermo Floris. El Derecho Privado Romano -Como Introducción a la Cultura Jurídica Contemporánea-, 2a. edic: Mexico: Editoria: Estrinje, 1978, p. 411.

miento de las partes, debe recaer sobre la cosa objeto del arrendamiento y sobre el precio, la cosa puede ser mueble e inmueble, corporal e incorporal, y el precio debe consistir en dinero. sin embargo cuando se trataba del arrendamiento de un fundo de tierra, la renta podía ser fijada en especie.⁶⁶ Bajo este tipo de contrato, es que nuestro código vigente, a entendido lo que en la actualidad es "el contrato de arrendamiento". El cual por cierto desde hace dos mil años se encuentra en el centro de las controversias sociales, ya que en Roma en ese tiempo se contaba aproximadamente con unas cincuenta mil vecindades que eran objeto de arrendamiento.

Este, pues, es un contrato sinalagnático perfecto que produce obligaciones recíprocas de ambas partes: donde las obligaciones del arrendador (locator) consisten en: a) procurarle el uso y disfrute de la cosa arrendada al arrendatario sin limitación alguna. Debe también responder de los defectos ocultos que disminuyen la utilidad de la cosa arrendada. Mientras dure el arrendamiento, no le es dable al locator introducir en la cosa modificación alguna que la haga impropia o mence idónea para el goce convenido; b) hacer las reparaciones necesarias para la conservación de la cosa en la forma que requiere su propio destino; c) reembolsar al conductor arrendatario los gastos necesarios y útiles que haya hecho en la cosa; d) soportar las cargas que pesen sobre la cosa; e)

⁶⁶ Petit, Eugenio. Tratado Elemental de Derecho Romano, tr. D. José Ferrández González. México: Editorial Epoca, 1977, p. 402.

responder de los daños y perjuicios que causara el arrendatario por propios actos del arrendador, como el vender la cosa arrendada salvo pacto en contrario el comprador podía lanzar al arrendatario, pues daba un contrato más poderoso que el del inquilino, que invalidaba el arrendamiento, situación contraria al derecho moderno, en el que la compraventa no invalida el arrendamiento.

Por su parte, las obligaciones del arrendatario (conductor) eran: a) pagar la merced convenida, precio como no necesariamente consistía en un sólo pago, ya que se podía pactar en prestaciones periódicas y su cobro es exigible en el plazo convenido, y dado que el precio es el equivalente del disfrute que el arrendatario saca de la cosa, cosa debería desde que se haga imposible el disfrute sin culpa suya; b) servirse del objeto, de acuerdo con su destino normal y condario, haciendo las reparaciones pequeñas. Su responsabilidad alcanza a toda la culpa; c) devolver la cosa al término del arrendamiento, en garantía de éstos deberes el conductor otorgaba al locator una hipoteca legal y tácita sobre ganados, esclavos, instrumentos, mobiliario, etc., que el inquilino hubiere introducido en el inmueble arrendado; a ese aspecto es importante hacer destacar que una Constitución de Zenón castigaba la injusta oposición del conductor a restituir la cosa, cual si se tratase de invasión de la posesión ajena.⁶⁹

⁶⁹ Iglesias, Juan, Op. citi pp. 406-407

Es importante hacer mención que en el Derecho Romano se regulaba la renovación tácita (relocatio tacita), o en lo que en la actualidad decimos " tácita reconducción ", que se daba cuando terminado un contrato si las partes seguían comportándose como si el contrato estuviera vigente, este se tenía por prorrogado en las mismas condiciones, sin plazo determinado hasta que cualquiera de las partes manifestara su deseo en terminar la relación contractual. Si en embargo tratándose de fincas rústicas la renovación tácita se traduce en la prórroga de un año; que se hacía año por año a causa del ciclo agrícola; en consecuencia las fincas urbanas no gozaban de este beneficio, y por lo mismo la prórroga no tenía duración determinada.

Así, pues, las formas de terminación del contrato de arrendamiento en el Derecho Romano eran: Primeramente, a la llegada del término de la duración de la relación contractual, a excepción de la tácita reconducción; a la que hemos hecho referencia en el apartado anterior; otra forma era por la voluntad de ambas partes, y en el caso del supuesto de la tácita reconducción bastaba una sola voluntad. Asimismo, podía terminarse por pérdida de la cosa arrendada; o por anulación obtenida por el arrendador, cuando el arrendador en ejercicio de sus derechos hace cesar el arrendamiento porque el arrendatario abusa del disfrute de la cosa arrendada. También podía terminar la relación contractual cuando el conductor deja de pagar el precio durante dos años, o cuando

el arrendador quiere recuperar la cosa arrendada para ocuparla él mismo, o bien cuando quiere reformarla.

En el Derecho Romano no terminaba el arrendamiento por la muerte de los contratantes, y se admitía el subarrendamiento salvo disposición en contrario, situación ésta que es contraria a nuestro derecho moderno, pues no se admite el subarrendamiento salvo pacto en contrario.

b). El Arrendamiento de Obra (*locatio conductio operis*).- Por el cual el conductor se obliga a realizar cierta obra para el locator mediante el pago de un precio determinado; Por ejemplo: Cuando se acordaba sobre el transporte de cosas o personas, la elaboración de una casa, la elaboración de la obra se lleva a cabo con materiales suministrados por el que la encarga. En este arrendamiento, el contrato obliga a una de las partes a prestar los servicios prometidos y a la otra a pagar la merced convenida, poco importaba que el que asume el cargo de realizar la obra la lleve o no a término personalmente y que se atenga o no a las indicaciones de la otra parte, ya que su obligación consistía en entregar la obra ya acabada; puede ser que el contrato se celebrara en atención a las cualidades del obrero (conductor) para que fuera él quien realice el trabajo, y en el supuesto de su muerte el contrato se extinguía; empero el pago de la merced ha

de hacerse a la terminación de la obra y aprobado por el locator salvo pacto en contrario.⁷⁰

Los romanos, disponían en este tipo de contrato, que recayera sobre el conductor (obrero o contratista) el riesgo de la cosa hasta el momento de la entrega, si perece antes de entregarla no puede reclamar la merced, salvo cuando la cosa perece por fuerza mayor, si la pérdida resulta después de haber aceptado el locator la cosa, debe el precio y los riesgos son para él. Según el Doctor Guillermo Floris Margadant, el conductor respondía de los actos de las personas que ocupaban la obra, de su dolo y de su culpa, grave o leve. El locator respondía de los vicios del material que hubiera entregado. En casos de fuerza mayor respondía el locator, si había incurrido en mora creditoria; y el conductor en el caso de mora debitoria; sin embargo nos dice el Doctor, no se sabía ¿quien respondía, en casos de fuerza mayor, antes del momento previsto en el contrato para la entrega ?

Por último, cabe hacer mención que dicho contrato (*locatio conductio operis*), en nuestro derecho moderno se ha regulado separadamente del contrato de arrendamiento, como un contrato especial de prestación de servicios, así, en el capítulo III, del Título Décimo, del Libro Cuarto, del Código Civil vigente, se habla del "Contrato de obra a precio alzado", el cual se ha definido como un contrato mediante el

⁷⁰ *Ibid*: p. 409.

cual el empresario dirige la obra y pone los materiales para la construcción de la obra encargada por el dueño quien pagará un precio (véase el artículo 2616 y 2631 del Código Civil).

c).- El Arrendamiento de Servicios (*locatio conductio operarum*).- Es un contrato por el cual el locator (quien presta el servicio) se obliga a proporcionar al conductor (un patrón) sus servicios personales durante algún tiempo, a cambio de cierta remuneración económica.

En este tipo de contrato quien hace el pago es el conductor (patrón) y el que cobra la remuneración o merced es el locator, exceptuando en el Derecho Romano a los que prestaban servicios de abogacía, medicina, artes liberales, etc., dado que éstos recibían su honoraria, en relación de sus recompensas, en el derecho moderno este contrato es lo que ahora tenemos como contrato de trabajo, y separado no solamente del arrendamiento, sino del Código Civil. Y podíamos decir que aún del derecho privado, pues en la actualidad es innegable la existencia de un derecho social y reivindicatorio de ciertos grupos de desprotegidos: obreros, campesinos, mujeres, niños, etc. Y así ha sido que la ley laboral ha tomado bajo su seno dicho contrato de arrendamiento de servicios, dándole un carácter social, pues el artículo segundo de dicha ley dispone "Las normas de trabajo tienden a conseguir el equilibrio y la justicia social entre las relaciones entre trabajadores y patrones". Definiendo al trabajador como la persona

física que presta a otra física o moral un trabajo personal, subordinado; y al patrón como la persona física o moral que utiliza los servicios de uno o varios trabajadores. Y a la relación de trabajo como el acto que da origen a la prestación de un trabajo personal subordinado a una persona mediante el pago de un salario, véanse los artículos segundo, octavo, décimo y vigésimo de la Ley Federal del Trabajo.

La prestación del servicio debe de hacerse de forma personal por el locator, por lo que a la muerte de éste termina con la relación contractual, no así por la muerte del conductor que se traspasa su relación a sus herederos.

El locator puede exigir su remuneración aún cuando no se hayan utilizado sus servicios, siempre que haya sido por causas externas a él, salvo pacto en contrario.

B.- EL ARRENDAMIENTO EN EL MEXICO COLONIAL.

Antes de referirnos directamente al arrendamiento que surgió en el México Colonial, es importante que hablemos del nacimiento de ciudades o pueblos en la Nueva España, pues con ello se originó el repartimiento de tierras, y a su vez se dio la propiedad de inmuebles que fueron objeto de arrendamientos; así tenemos que el antecedente primario en la fundación de la primera Ciudad española en el continente

americano, fue la fundada por Hernán Cortés, siendo esa Ciudad Veracruz, y su fin fue para que Cortés pudiera apoyar su autoridad en una decisión del Cabildo. El Cabildo se originaba cuando un grupo de colonos descubridores de nuevas tierras fundaban en la tierra descubierta un nuevo centro de población y el grupo descubridor sería el administrador delegándose cargos de autoridad (cabildo abierto). Cuando en el pueblo fundado los colonos elegían periódicamente sus autoridades sería un cabildo cerrado. Así fue como otras ciudades fueron fundadas, Puebla, Michoacán, Querétaro, Guanajuato, etc., siendo que en la mayoría de los casos los nuevos centros destinados para la población española surgieron de iniciativa privada, pero siempre aprobada por la Corona Española, los nuevos centros podían ser de tres categorías: Ciudad, Villa o Lugar; así en caso de fundar una población era necesario reservar terrenos para ejidos, para recreación y salida de ganado sin hacer daño, reservándose terrenos para el crecimiento del nuevo centro, terrenos comunales de pastoreo, y terrenos que pudieron ser explotados por un bien del erario local, esas normas de reglamentación se ven desde la época de Carlos V, y una mayor parte se encontraban en las Leyes de Indias.⁷¹

En los barrios de españoles de esas ciudades los indios no podían vivir con excepción de los indios artesanos con tienda propia y los criados de los españoles.

⁷¹ Mercadant S., Guillermo F. Introducción a la Historia del Derecho, 6a. edic; México: Editorial Estinge, S.A., 1984, p. 57.

Otro tipo de fundación de nuevos pueblos fueron las reducciones de indios que obedecían a una política para integrar grupos de indígenas que dispersos, que huían de la civilización para evitar el pago del tributo y la participación de los servicios personales y públicos, se les conjuntaba con el fin de cristianizarlos y que fueran útiles para la economía del Estado Español a través del pago de tributos.⁷²

Las autoridades previstas por el Derecho Indiano para este tipo de reducciones, dependía de la cantidad de casas de cada reducción; así, verbigracia, para el núcleo de ochenta casas se necesitaban dos alcaldes y dos regidores. Llegándose finalmente al máximo de dos alcaldes y cuatro regidores. Estos pueblos de indios contaban con terrenos de uso comunal; otros terrenos fueron explotados en común o arrendados para el pago de tributos y otros fines colectivos locales, mientras que el resto fue repartido entre parcelas destinadas a una explotación individual. Tales parcelas sin embargo no pertenecían a los indios en propiedad individual, a la muerte del poseedor volvían a entrar en el fondo común, para nueva repartición. Los indios pagaban por el uso de estas parcelas una moderada renta, utilizada para fines colectivos y cuyo sobrante fue depositado como reserva en las cajas comunales; en cada reducción de indios había una caja comunal, alimentada con el producto de los bienes de explotación comunal, la renta de las parcelas individuales y ciertos trabajos de los indios; su producto podría ser utilizado periódicamente

⁷² Ibid: p. 5

para fines de interés colectivo. Otra formación de nuevos pueblos también se originó cuando los jesuitas y otros frailes establecieron con permiso de la Corona sus misiones formando pueblos de indios bajo la autoridad de un fraile y sus asistentes; financiados en parte por fundaciones piadosas.

Al comienzo de la época colonial, el repartimiento de tierras entre particulares y nuevas ciudades se hizo en forma gratuita, con la restricción de que los derechos mineros de la Corona y los intereses existentes por parte de los indios no fuesen afectados, y que los beneficiados recibieran cierto tiempo en sus nuevas tierras y las pusieran en cultivo construyendo además una casa.

Después de las primeras generaciones, fue cada vez más frecuente que la Corona vendiera tierras o que aceptara una titulación insuficiente por parte de un pretendido propietario, dándose la prescripción por medio de una posesión combinada con cultivo. Mediante una cédula real del veintitrés de marzo de 1798, los terrenos realengos baldíos podían ser reclamados por particulares para la entrega en propiedad. Así para dar más eficacia a la protección que el Derecho Indiano ofrece respecto de la propiedad de inmuebles de los indios, se prohibía embargar tales propiedades por delitos, además si un indio tenía deudas podía ser obligado a liquidarlas mediante su trabajo pero no podían ser embargadas y rematados sus bienes raíces. Sin embargo, por el sistema de la

encomienda hubo muchos despojos.⁷³

Así fue como de esa forma se creó la propiedad de inmuebles en la Nueva España, existiendo instituciones que la comprendían en el derecho privado como en el derecho público, dado que unas tienen el carácter privativo de los particulares mientras que otras enfocan un fin administrativo de la Corona. confusión que también se da en normas que reglamentan varios contratos como el de fletamento que contemplaba el arrendamiento cuando la cosa arrendada era una nave.

Empero, en el México Colonial se permitía el arrendamiento de bienes inmuebles, contemplándose el contrato de arrendamiento en la Ley de Partida, esta ley distinguía entre alquiler y arrendamiento: Por alquiler se entendía el contrato por el cual una de las partes se obligaba a dejar que la otra usara algún objeto mueble o a prestarle determinados servicios mediante el pago de cierto precio. El arrendamiento consistía en el convenio por el cual se entrega el goce o disfrute de alguna propiedad raíz o de algún impuesto o renta real a cambio de un precio convenido.⁷⁴

Tanto en el alquiler como en el arrendamiento

⁷³ *Ibidi*: p. 73

⁷⁴ Esquivel Obregón, T. Apuntes para la Historia del Derecho en México. Tomo III -Nueva España. Derecho Privado y Derecho de Transición-. s/edici: México: Publicidad y Ediciones. 1943. p. 366.

debería ser su pago en dinero, sino sería un contrato innominado. Podían ser materia de alquiler o arrendamiento todas las cosas y actos que estuvieran en el comercio, los derechos y obligaciones de ambas partes pasaban al morir a sus herederos, a excepción si el derecho del arrendador estuviera limitado en tiempo o fuese solo vitalicio, como en el usufructo, pues entonces el derecho del arrendatario terminaba al expirar el plazo o la muerte del arrendador; tampoco pasaba la obligación de alquiler de obras al heredero del obrero, artista o profesional, dado que era estrictamente personal. Si la casa alquilada o arrendada se vendiera, el comprador podía pedir la devolución o desocupación de aquella, salvo que cuando lo hubiese expresamente convenido con el vendedor, o cuando el alquiler o arrendamiento se hubiera hecho para toda la vida del arrendatario, que termina hasta su muerte, o para siempre en este caso los derechos pasaban a los herederos del arrendatario a pesar de la venta.⁷⁵

La Ley de Partida contemplaba la tácita reconducción, la cual tenía lugar cuando el contrato que se hizo por cierto tiempo y llegado el plazo el arrendatario hubiere conservado la posesión de la finca durante tres días después, se entendía prorrogado el contrato por un año más. La regla normal es que el inquilino pagará las rentas en el tiempo y forma convenido a excepción de caso fortuito como exceso de lluvias, granizo que provocan la pérdida de los frutos, pero

⁷⁵Loc: cit.

el arrendatario estaba obligado a prestar el debido cuidado con la conservación de la cosa arrendada.

El contrato de arrendamiento terminaba: a) cuando al dueño se le había caído su casa o amenazaba caersele, y no tenía otra a que pasarse; o tenía enemigos en la vecindad u otro apremio para no vivir allí. como ejemplo si casase alguno de sus hijo o lo hiciese caballero; b) cuando la casa arrendada amenazaba ruina; c) cuando el arrendatario usaba mal la casa deteriorándola, o admitía personas de mal vivir; d) cuando el arrendamiento se dio por cuatro o cinco años. con obligación de pagar la renta cada año y pasaban dos sin pagarla; e) cuando el arrendatario se obligaba en el contrato a realizar ciertas obras y las hubiera hecho.

El subarriendo no se podía dar sin autorización del dueño, pero si podía haber frutos salvo pacto en contrario.

Las cosas del arrendatario que se encontraban en el predio arrendado eran obligadas al pago vencido como si se hubieran dado en prenda; esta ley para ello distinguía entre predios rusticos y urbanos, en los primeros bastaba con que las cosas estuvieran en el predio y fueran del arrendatario, sin embargo en los urbanos, eran las cosas que el arrendatario hubiera llevado allí con conocimiento del arrendador.

El arrendador responde de los daños que sobrevinieran por los vicios ocultos de la cosa arrendada a no ser que del arrendatario tenga conocimiento de ellos, asimismo, era responsable por el robo en bodegas cuando la vigilancia estaba a su cargo: El inquilino podía pedir la reducción de renta cuando las mejoras que realizó hayan dado más valor al inmueble, o bien pedir el pago de ellos.

El Alquiler de Servicios, en la época colonial, según la Ley de Partidas, referido al alquiler de obras o de servicios profesionales estaba regido por las leyes 10, 12, 15, 16, 17 y 21 del Título Octavo, de la Partida Cinco, se establecían principios sobre la responsabilidad de profesionistas y artesanos, obligándolos no solo de su culpa, sino inclusive de los daños que se ocasionaban por su ignorancia, por ejemplo, un maestro encargado de una obra respondía a su costa por quince años si la obra se derrumbaba a no ser que haya sido por caso fortuito.⁷⁶

C. EL ARRENDAMIENTO EN EL MEXICO INDEPENDIENTE.

Consumada la independencia continuaba en vigor la legislación española, hasta la promulgación del primer Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales del 13 de Diciembre de 1870, aun cuando las Leyes de Reforma

⁷⁶ Ibid: p. 370.

pronunciadas por el Presidente Juárez en 1856 y 1859, contienen disposiciones sobre materias propias del derecho civil; dicho Código reguló el arrendamiento en el Título Vigésimo, en cinco capítulos, del artículo 3068 al 3205; el artículo 3068 llama arrendamiento al contrato por el que una persona cede a otra el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe. De este precepto se desprende que para que haya arrendamiento es necesario que se conceda el goce de una cosa, que ese goce sea por un tiempo determinado y que el arrendatario pague un precio cierto por el uso o goce de la cosa arrendada. El precio de la renta debería consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que fuera cierta y determinada.¹⁷

En cuanto a su forma exigía que el arrendamiento debería otorgarse por escrito cuando la renta pasara de trecientos pesos anuales si era urbano y si era rústico y pasaba de mil pesos anuales se debería otorgar en escritura pública.

Las obligaciones del arrendador consistían: a) entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y

¹⁷ Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, publicado por Decreto del 8 de Diciembre de 1870. México: Imprenta Dirigida por José Batiza, 1870, pp. 472-473.

sino hubo convenio expreso para aquel a que por su misma naturaleza estuviera destinada; b) a conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; c) a no estorbar ni embarazar en manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables; d) a garantizar el uso o goce pacifico de la cosa por todo el tiempo del contrato; e) a responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento. Por su parte, las obligaciones del arrendatario consistian: a) satisfacer la renta o precio en el tiempo y forma convenidos; b) a responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, o la de sus familiares y subarrendatarios; c) a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza de ella.

En el Código de 1870 no se permitía el subarriendo, sin consentimiento del arrendador. si lo hiciere, el arrendatario respondería solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios; si el subarriendo se hace con consentimiento del arrendador, expresado en el contrato, el arrendatario será responsable frente al arrendador como si el mismo continuará en el uso o goce de la cosa, de acuerdo al artículo 3121 del citado Código, 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.

El arrendamiento podía terminarse: a) Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada; b) por convenio expreso; c) por nulidad; d) por rescisión. La regla general consistía en que el arrendamiento concluía en el día prefijado sin necesidad de desahucio, cuando el contrato se pactó por tiempo determinado, sin embargo este Código preveía la tácita reconducción que operaba cuando terminado el arrendamiento, y continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y este es rústico, se entendía renovado el contrato por otro año labrador (artículo 3136), se entendía por un año labrador el tiempo necesario para un nuevo ciclo de cosecha, pudiendo ser mayor o menor que el año civil; si el predio fuere urbano el arrendamiento no se tendrá por renovado; pero el arrendatario estaba obligado a seguir pagando la renta con arreglo a lo que pagaba durante el tiempo que excedía. Y terminaba por convenio cuando así lo pactaban las partes.

El arrendador podía exigir la rescisión del contrato: a) por falta de pago de la renta; b) por usarse la cosa en contravención al uso convenido o conforme a la naturaleza de ella; c) por subarrendarla sin consentimiento del arrendador. Se exceptuaba que el arrendador pudiera rescindir el arrendamiento cuando necesitase la cosa para su propio uso.

salvo pacto en contrario, por lo que hace al arrendatario, éste no podía rescindir el contrato, cuando la pérdida del uso fuere total, y aún parcial si la reparación durare más de dos meses. Se le permitía al arrendatario rescindirlo cuando sin motivo el arrendador se negaba a conceder el subarriendo.

Tanto los predios rústicos como los urbanos arrendados, que no se hubieren celebrado por tiempo determinado, durarían tres años a cuyo vencimiento terminaría sin necesidad de previo desahucio; esos tres años solamente eran obligatorios para el arrendador.

Es de hacer destacar que el Código Civil de 1870, en su Capítulo V, del Título Vigésimo, hace una separación en el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles con los de bienes muebles, pues en este capítulo especialmente se refiere al contrato de alquiler o arrendamiento de bienes muebles, estableciendo que son materia de alquiler los bienes muebles no fungibles, que están en el comercio, y las disposiciones que sobre arrendamiento se aplicarían al contrato de alquiler.

Posteriormente al Código de 1870, surge el Código Civil de 1884, que antes de su aprobación tuvo que ser revisado por una comisión integrada por Eduardo Ruiz, Don Pedro Collantes y Buenrostro y Don Miguel C. Macedo, partiendo de los trabajos de esa comisión revisora, una nueva comisión

dio cima a la obra, redactando en definitiva el Código, que entró en vigor el día primero de Junio de 1854, y promulgado el 31 de marzo de ese año. La Comisión redactora fue integrada por Don Manuel Yañez, Don José María Lacunza, Don Isidro Montiel y Duarte, Don Rafael Dande y Don Joaquín Eguiá Liz.⁷⁸ Este Código regulaba al arrendamiento en el Título Vigésimo, en cinco capítulos, del artículo 2936 al 3065; y su artículo 2936 definía al arrendamiento como el contrato por el que una persona cede a otra el uso de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento, y arrendatario el que la recibe; de este precepto se derivan dos hipótesis para que se de el arrendamiento: primera, que el arrendador ceda el goce de la cosa arrendada por un tiempo determinado; segunda, que el arrendatario a cambio de ese uso y goce de la cosa, pague un precio cierto; el precio de la renta podía consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada (artículo 2946).

En cuanto a la forma exigía que el arrendamiento se otorgara por escrito cuando la renta pasara de cien pesos anuales, a diferencia del Código de 1870 que exigía trescientos pesos; y si el predio fuere rústico y la renta pasare de mil pesos anuales debería otorgarse en escritura pública; de igual manera que lo regulaba el Código de 1870.

⁷⁸ Galindo Garfias, Ignacio. Derecho Civil. Primer Curso. Parte General. Persona. Familia, 3a. edic. México: Editorial Porrúa. 1979 p. 108.

Las obligaciones del arrendador se regulaban en el artículo 2950, y existían aunque no hubiera pacto expreso, consistían: a) a entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y sino hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada; b) a conservar la cosa arrendada en el estado que se recibió durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; c) a no estorbar ni embezar en manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables; d) a garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; e) a responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

Por su parte el artículo 2960 señala las obligaciones del arrendatario que consistían en: a) satisfacer la renta o precio en el tiempo y forma convenidos; b) responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, o la de sus familiares o la de sus subarrendatarios; c) a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza de ella.

El subarriendo era permitido siempre que se hiciera con consentimiento del arrendador, siendo responsable el arrendatario como si el continuara en el uso y goce de la cosa, cuando por autorización en el contrato se le haya dado

autorización para subarrendar; cuando el arrendador aprueba el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todas las derechos y obligaciones del arrendatario; a no ser que por convenio se pactara otra cosa.

El arrendamiento terminaba: a) por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, o satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada; b) por convenio expreso; c) por nulidad; d) por rescisión. Si el arrendamiento se realizó por tiempo señalado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio, sino se señaló tiempo concluirán tanto para predio rústicos como urbanos a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previa notificación judicial a la otra parte, hecha con dos meses de anticipación, si el predio es urbano y un año si es rústico. Si después de terminado el arrendamiento, continua el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y este es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año, es en este caso cuando el Código de 1884, en su artículo 3004, contempla la tácita reconducción en el caso de predios rústicos, cuando se esta ante predios urbanos el arrendamiento no se tendrá por renovado, pero el arrendatario seguirá pagando la renta por el tiempo que excede el contrato con arreglo a lo que paga. De igual manera, termina por convenio cuando así las partes lo pactan.

Se puede pedir la rescisión del contrato: a)

por falta de pago en la renta; b) por usarse la cosa en contravención a servirse de ella de acuerdo al uso convenido o conforme a su naturaleza; c) por subarrendarse sin consentimiento del arrendador. El arrendador solo podrá rescindir el contrato, cuando necesite para su uso propio la cosa, pero siempre que así se haya pactado; por su parte el arrendatario podrá pedir la rescisión del arrendamiento cuando el arrendador no entregó la cosa en el tiempo pactado o cuando se le requirió al arrendador la entrega; de igual manera el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total, o parcial si la reparación durare más de dos meses.

Este Código, al igual que el Ordenamiento de 1870, prevé el arrendamiento de cosas muebles bajo el contrato de alquiler que incluye las no fungibles que están en el comercio. Y en su artículo 3035, estipuló que las disposiciones sobre arrendamiento serán aplicables al contrato de alquiler en la parte compatible con la naturaleza de los objetos muebles.⁷⁹

Posteriormente a estos dos Códigos se promulgó el Código Civil de 1928, que entró en vigor el primero de octubre de 1932, es este Código el que actualmente nos rige, y regula el arrendamiento en el Libro Cuarto del Título Sexto.

⁷⁹ Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884. México: La Europea de J. Aguilar Vera y Compañía, S. en C., 1906, p. 463.

en nueve capítulos, del artículo 2398 al 2496; aparece en él un capítulo especial para regular el arrendamiento de rindas destinadas a la casa habitación. Este Código se analizará con mayor detalle en el capítulo siguiente.

" (D.1.3,25). Ninguna razón del derecho peralte ni la benignidad de la equidad, que hagamos más severo, por una interpretación demasiado dura y -- contra el interés de los hombres, aquello que se introduce saludablemente para su utilidad. "

Herenio Modestino

" El Estado capitalista desahucia a una familia obrera, que habiendo perdido a la persona que la mantenía, deja de pagar el alquiler. Aparece el alguacil, un policía o un guardia, o un pelotón entero. En un barrio obrero, para ejecutar un desahucio, tiene que acudir un destacamento de cosacos. ¿ Por que? Porque el alguacil y el --- guardia se niegan a ir sin el auxilio de una nutrida escolta militar. Saben que el espectáculo -- del desahucio suele provocar en toda la población de los alrededores, en miles y miles de personas llevadas casi a la desesperación, una ira tan furiosa, un odio tal contra los capitalistas y contra el Estado capitalista, que el alguacil y todo el pelotón de guardias pueden quedar despedazados en un momento. "

V. I. Lenin.

CAPITULO IV. - MARCO JURIDICO.

A. - CONSTITUCION POLITICA DE LOS E.U.M.

La problemática de la vivienda ha llegado a ser un asunto de extrema importancia para el Estado, a tal grado que tuvo que preverse a nivel constitucional; siendo por ello que nuestra Carta Magna, en su artículo 40., penúltimo párrafo, da la base del derecho que tiene la familia mexicana al disfrute de una vivienda digna y decorosa, garantía protegida mediante leyes especiales destinadas a satisfacer ese fin; como lo hemos dicho en el capítulo segundo de la presente tesis, la vivienda en todos los tiempos ha representado una de las necesidades más trascendentes e importantes para el hombre, a tal grado que Hesíodo expresaba que esta era primero antes que nada, pues argumentaba: "Hasta una casa primero, una mujer y un buey de trabajo, comprada, no casada que pueda seguir aún a los bueyes, y luego, todos sus arneses ten dispuestos en casa."⁸⁰

Además es oportuno en este momento hacer referencia a la vigésima quinta sesión ordinaria, celebrada en el Teatro Iturbide en la Ciudad de Querétaro, la tarde del día jueves 28 de diciembre de 1916, que expresa y resalta el contenido de justicia social que el Constituyente de 1916-1917

⁸⁰ Hesíodo, Los Trabajos y los Días, 2a. edición: "Biblioteca Scriptorum Graecorum", México: Instituto de Investigaciones Filosóficas/Centro de Estudios Clásicos/--UNAM, 1965, p. 14.

le otorgo a la vivienda, en esa sesión, don Matitidad Macias, expresaba: "De entre las promesas que el jefe supremo de la revolución hacia a la Republica, se hallaba la de que se le darian durante el periodo de lucha, todas las leyes encaminadas a redimir a la clase obrera de la triste y miserable situación en que se encontraba....Voy, señores diputados, a daros a conocer los razonamientos más importantes de ese proyecto, comenzando por advertiros que el problema obrero tiene todas estas fases que debe comprender forzosamente, porque de otra manera, no queda resuelto de una manera completa: en primer lugar, debe comprender la ley del trabajo; en segundo lugar, debe comprender la ley de accidentes; en tercer lugar, debe comprender la ley de seguros, y en cuarto lugar debe comprender todas las leyes que no enumero una por una, porque son varias, que tiendan a proteger a esas clases trabajadoras en todas aquellas situaciones en que no estén verdaderamente en relación con el capital, pero que afectan de una manera directa a su bienestar y que es preciso, es necesario atender, por que de otra manera, esas clases quedarían sujetas a la miseria, a la desgracia y al dolor en los momentos más importantes de la existencia. Muchas de las cuestiones que aquí se han indicado, sin tratarse de una manera directa, van ustedes a encontrar que serían aquí resueltas en esta ley.... Como ven ustedes, la protección del trabajador es completa: ni las leyes americanas, ni las leyes inglesas, ni las belgas conceden a los trabajadores de aquellas naciones lo que este proyecto de ley concede a los obreros mexicanos: cosas seras,

aíreadas, perfectamente higiénicas, que tengan cuando menos tres piezas, tengan agua, estarán dotadas de agua, y sino lo hubiere en una distancia de quinientos metros, no se les podrá exigir que paguen; en caso de que no haya mercado como se establece en el artículo 27, está obligado el propietario de la negociación a llevar a ahí los artículos de primera necesidad, al precio de la plaza mas inmediata, recargando únicamente los gastos necesarios para el transporte; tienen ustedes, pues, una protección completa sobre ese particular. Vienen ahora las horas del trabajo del descanso obligatorio, la jornada legal de trabajo será de ocho horas en las mismas fábricas, etc....!. por esta razón, el Gobierno tiene que ocuparse de ayudar a mejorar la situación del obrero, y tiene que armarlo para que luche valientemente contra el capital." ⁶¹

Así quedó plasmado el sentido social y reivindicador de la vivienda en México, fue un anhelo que el Constituyente de Querétaro trató de llevar a cabo en su monumental obra para la gran mayoría del pueblo mexicano, como lo decía Cravioto: "La aspiración grande, legítima de las clases populares es llegar a ganar un jornal bastante remunerador que les garantice su derecho indiscutible a vivir dentro de todo lo útil, dentro de todo lo humanitario de todo lo bueno; el problema del bienestar de las clases populares, es el problema

⁶¹ Comisión Nacional para la Celebración del Sesquicentenario de la Independencia Nacional y del Cincuentenario de la Revolución Mexicana, Diario de los Debates del Congreso Constituyente, 1916-1917, 3ª edición, Tomo I, 1960, pp. 1018, 1026 y 1043.

de los jornales durante todo el día de trabajos y sufrimientos, para elaborar una pequeña cantidad que les baste a cubrir todas sus necesidades, durante todos los días de la vida y para que les baste a ahorrar cantidades suficientes a la formación, a la organización, a la constitución y al sostenimiento de la familia. Mientras este problema no se resuelva, no se puede pasar a otros problemas de bienestar. Resulta, pues, que la verdadera democracia es el gobierno del pueblo por las clases populares y a beneficio de las clases populares, para que éstas no se mueran de hambre; la democracia no es otra cosa que un casi socialismo." ⁶²

Así, bajo éstas premisas el artículo 40. Constitucional pretende hacer conciencia en todo ciudadano de la necesidad que tiene toda la familia mexicana de contar con una vivienda digna y decorosa, evitando en forma gradual los asentamientos humanos irregulares, la convivencia en tugurios, habitaciones improvisables y antihigiénicas, conllevando todo a un deterioro social y a la acumulación de los problemas sociales. ⁶³

Por ello, dicho numeral constitucional, en lo referente a la vivienda, establece: "Toda familia, tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de

⁶² Ibid; pp. 1025-1026.

⁶³ Barajas Montes de Oca, Santiago. Op. cit; pp.13-14

alcanzar tal objetivo." Sin embargo, no debemos olvidar que por vivienda digna se entiende aquella que es intrínseca a los valores morales de la persona humana, es decir, a su mérito, condición, honor, naturaleza y razón; al grado que, en circunspección a dicho término de dignidad, Kant llegó a formular su imperativo categórico: "Obra de manera de tratar a la humanidad, tanto en tu persona como en la persona de otro, siempre como un fin y nunca solo como un medio". Y por vivienda decorosa se entiende aquella que se da en atención al honor y respecto de la persona humana.

Otro ejemplo de la importancia jurídica que le ha dado nuestro legislador a la vivienda, es el referido a la "garantía de seguridad jurídica del domicilio", contenida en el artículo dieciséis de nuestra Constitución. El domicilio del gobernado ha sido una de las instituciones jurídicas más importantes en la historia de los pueblos, así como de mayor protección. Por ejemplo, en el Common Law, el home se consideraba de los tiempos remotos y ancestrales como un "tabú" frente a las autoridades del Estado, a tal punto que el rey estaba impedido a violarlo o afectarlo de cualquier manera. Según se puede desprender del concepto "domicilio", que contiene dicho artículo constitucional, ello en relación con el contenido de los artículos 29 y 30 del Código Civil vigente para el Distrito Federal (Artículo 29) "El domicilio de las personas físicas es el lugar donde residen habitualmente, o a falta de este, el lugar del centro principal de sus negocios.

en ausencia de éstos, al lugar donde simplemente residen y, en su defecto, al lugar donde se encontraron. Se presume que una persona reside habitualmente en un lugar, cuando permanezca en él por más de seis meses." (Artículo 50) "El domicilio legal de una persona física es el lugar donde la ley la fija su residencia para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones, aunque de hecho no esté allí presente.". Éste está referido al sitio o lugar en que la persona tiene establecido su hogar, esto es, su casa habitación donde vive con su familia.⁸⁴ Así, por lo tanto, se puede estimar que el término "domicilio" empleado en el referido artículo 16 Constitucional representa un trasfondo histórico del afán de proteger lo que se ha considerado por antonomasia como lo más sagrado e inviolable de la persona: su propio hogar, cuya preservación, por otra parte, se establece ampliamente a través del elemento "posesión".⁸⁵

El marco jurídico de la vivienda dentro del Estado mexicano, ha cobrado su carta de origen en el derecho laboral, en él es donde se ha desarrollado su problemática, la que, desde luego, según nuestra opinión tiene su origen en el marco sociológico, y como elemento de desigualdad. Este fenómeno se presenta en la vida industrial del país a finales del siglo XIX, marcándose su presencia en el movimiento revo

⁸⁴ Burgos, Ignacio. Las Garantías Individuales, 16a. edición. México: Editorial Porrúa, 1962, pp. 533-534.

⁸⁵ *Loc. cit.*

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

- 79 -

lucionario con las exigencias sociales del elemento obrero; así, Ricardo Flores Magón, lo hacía valer en su excelso "Programa del Partido Liberal Mexicano"; quedando todo ello plasmado en las fracciones XII y XXX del Artículo 123 de nuestra Constitución Política, y posteriormente consagradas en la Ley Federal del Trabajo.

El artículo 14 Constitucional protege a la propiedad mediante la garantía de audiencia, en cuando a los tres derechos que en ella se derivan, y que son el de uso (*ius utendi*), el de disfrute (*ius fruendi*), y el de disposición de la cosa (*ius abutendi-ius vindicandi*), el primero se traduce en la facultad que tiene el propietario de utilizar el bien para la satisfacción de sus propias necesidades; por medio del segundo, el dueño de la cosa puede hacer suyos los frutos (civiles o naturales) que esta produzca; y por lo que hace al tercero respecto del derecho de disponer de un bien se revela como la potestad que tiene el titular de la propiedad, consistente en celebrar respecto de aquellos actos de dominio de diversa índole como vender, donar, arrendar, etc., imponiendo a las autoridades del Estado la prohibición de privar a una persona de este derecho, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.

En el párrafo segundo de este artículo se

protege la posesión de los particulares, tanto la originaria como la derivada, imponiendo la obligación a las autoridades de no privar a éstos de dicha posesión, sin previo juicio. Debemos entender por posesión originaria la que se da cuando el ejercicio de la posesión que se ejerce sobre la cosa es desempeñada con los derechos atribuidos, ya referidos en el párrafo precedente. Y por posesión derivada, cuando se ejerce uno o dos de los derechos atribuidos a la propiedad, pero no los tres. Es bajo esta posesión derivada que se establece el marco jurídico del contrato de arrendamiento, y por ello el arrendatario solo ejerce el derecho de uso y disfrute del bien inmueble dado en arrendamiento.

El artículo 16 constitucional, prevé la garantía de legalidad, a través de este precepto se protege al gobernado en su persona, su domicilio y posesiones, entre otras garantías que se prevén en la primera parte del citado artículo; la persona es protegida en cuanto a su capacidad y libertad de contraer derechos y obligaciones, como el poder contratar en materia de arrendamiento. En cuanto al domicilio del gobernado, equivale a la protección de su propio hogar, es decir, a su casa habitación particular donde vive con su familia, aunque es de aclarar que este precepto abarca como domicilio además del hogar del individuo, el de personas morales que señala el artículo 33 del Código Civil a que hemos hecho referencia con anterioridad. Por lo tanto, dicho artículo protege cualquier acto de molestia que la autoridad eclesiástica

ne a la posesión, llámese esta originaria o derivada, de bienes muebles o inmuebles.

Haciendo la aclaración que la protección que otorgan dichas garantías de seguridad jurídica (audiencia y legalidad) se extienden a fortiori al arrendamiento, permitiendo así que el arrendador y arrendatario usen, disfruten, y dispongan, respectivamente, de la cosa arrendada bajo el marco legal y de protección que establecen dichas garantías.

El artículo 27 Constitucional, en su párrafo tercero, regula la propiedad urbana, no tan extensamente como lo hace éste precepto al referirse al rural. Ante el crecimiento del problema urbano éste artículo da las bases para la ordenación de los asentamientos humanos en lo relativo a la propiedad inmobiliaria urbana; dando con ello nacimiento a la Ley General de Asentamientos Humanos, la cual, desde luego, prevé una serie de actos administrativos para regular el aprovechamiento de los predios; entre ellos, los que más sobresalen en relación a nuestro tema de estudio, se la declaratoria de provisiones, usos, reservas y destinos de los bienes inmuebles destinados al uso de la casa habitación, y que obviamente están íntimamente relacionados con el arrendamiento de la casa habitación.

El artículo 123, en su Apartado "A", Fracción XII, obliga a las empresas agrícolas, industriales o mineras a

proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, obligación que se deberá hacer mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda, a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad habitaciones. Asimismo, considera de utilidad social la expedición de una ley que administre los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, así es como nace el "Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores" (INFONAVIT), previéndose en la ley de dicha institución el procedimiento respectivo para adquirir la vivienda.

Por lo que hace al Apartado "B", Fracción XI, Inciso F, del artículo 123 en comento, en el mismo se establece la obligación del Estado a proporcionar a sus trabajadores, habitaciones baratas en arrendamiento o venta, además de la obligación de establecer un fondo nacional de la vivienda para constituir depósitos en favor de sus trabajadores, y establecer un sistema de crédito barato y suficiente para que éstos adquieran en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas, o bien para construir las, repararlas, mejorarlas o pagar pasivos adquiridos por esos conceptos. El Estado con ello implanta un sistema de financiamiento que se refleja en el surgimiento de dos instituciones sociales técnicamente desconcentradas, como lo son el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores a)

Servicios del Estado (FOVISESTE), y el Fondo de la Vivienda Militar (FOVIMI), cada una de estas dependencias, de manera autónoma y particular maneja y administra las aportaciones que hace el Estado para beneficio de la vivienda del trabajador, justificando así los intereses sociales que sus respectivas leyes tienden a proteger.

Esta es la forma como nuestra Ley Fundamental regula las cuestiones de propiedad, posesión, domicilio, vivienda, asentamientos humanos, etcétera, todo ello ligado estrechamente al arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa habitación, motivo de nuestra presente tesis.

B.- CODIGO CIVIL DE 1928.

Antes de entrar al estudio de este ordenamiento legislativo en relación al tema del arrendamiento que nos ocupa, queremos hacer patente el contenido social y reivindicador que dio origen a dicho Código de 1928, dado que así se comprenderá mejor la regulación de justicia social que hace este cuerpo de leyes a las instituciones de la propiedad, la posesión y el arrendamiento de la casa habitación. Así, en la exposición de motivos de dicho ordenamiento sustantivo, del doce de abril de 1928, por la Comisión Redactora del Código, se expresó: "Las revoluciones sociales del presente siglo han provocado una revisión completa de los principios básicos de

la organización social, y han echado por tierra dogmas tradicionales por el respeto secular. La profunda transformación que los pueblos han experimentado a consecuencia de su desarrollo económico, de la preponderancia que ha adquirido el movimiento sindicalista, del crecimiento de las grandes urbes, de la generalización del espíritu democrático, de los nuevos descubrimientos científicos realizados y de la tendencia cooperativa cada vez más acentuada, han producido una crisis en todas las disciplinas sociales, y el derecho, que es un fenómeno social, no puede dejar de sufrir la influencia de esa crisis. El cambio de las condiciones sociales de la vida moderna impone la necesidad de renovar la legislación, y el derecho civil, que forma parte de ella, no puede permanecer ajeno al colosal movimiento de transformación que las sociedades experimentan. Nuestro actual Código Civil, producto de las necesidades económicas y jurídicas de otras épocas; elaborando cuando dominaba en el campo económico la pequeña industria y en el orden jurídico un exagerado individualismo, se ha vuelto incapaz de regir las nuevas necesidades sentidas y las relaciones que, aunque de carácter privado, se hayan fuertemente influenciadas por las diarias conquistas de la gran industria y por los progresivos triunfos del principio de solidaridad... La necesidad de cuidar de la mejor distribución de la riqueza; la protección que merecen lo débiles y los ignorantes en sus relaciones con los fuertes y los ilustrados; la desenfrenada competencia originada por la introducción del maquinismo y el gigantesco desarrollo de la gran industria que

directamente afecta a la clase obrera, han hecho indispensable que el Estado intervenga para regular las relaciones jurídico económicas relegando a segundo término el no muy triunfante principio de que la voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos!.

Es verdaderamente impresionante y conmovedor los principios teleológicos que dieron origen a nuestro actual Código Civil, el deseo vehemente del legislador de arrancar a la ley civil el vetusto y conservador criterio del individualismo jurídico exagerado que contiene éste, a través de los principios contractuales de la suprema voluntad de las partes, derivado de la escuela liberal a través de la fórmula *laissez-faire, laissez-passer*, y transformarlo por un principio socializador del derecho, que aporte a la sociedad el concepto del llamado "hombre social"; Ello implica, desde luego, dice la comisión: "Socializar el derecho significa 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 privilegio o un medio de dominación de una clase sobre otra. Se ha dicho que la legislación no debe ser más que un trasunto de las costumbres, una cristalización de las necesidades de una sociedad, y por eso se condena enérgicamente la adaptación de leyes e instituciones existentes en otros países. Esa opinión encierra un gran fondo de verdad; pero como toda idea unilateral y exclusivista, no

expresa toda la verdad. 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 por que el legislador debe tener los ojos fijos en el porvenir."

Así, bajo esta idea el Código Civil de 1928, regula al derecho de propiedad, amparado en especial sobre la función social que éste representa: por ello manifiesta la Comisión en su exposición de motivos ya señalada: "Al tratar de la propiedad se separa la comisión de la tendencia individualista que campeaba en el derecho romano, en la legislación napoleónica y en gran parte en nuestro código civil, y aceptó la teoría progresista que considera el derecho de propiedad como el medio de cumplir una verdadera función social. Por tanto, no se consideró a la propiedad como un derecho individual del propietario, sino como un derecho mutable que debe modelarse sobre las necesidades sociales a las cuales está llamado a responder preferentemente. A este efecto, y de acuerdo con los preceptos constitucionales relativos se impusieron algunas modalidades a la propiedad, tendientes a que no quedara al arbitrio del propietario dejar improductiva su propiedad, y a que no usara de su derecho con perjuicio de tercero con detrimento a los intereses generales."

En nuestro Código de 1926, actualmente se regula el arrendamiento del artículo 2296 al 2496, y éste se puede definir como: "Un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto."

De esta definición se desprenden tres hipótesis que se dan en el arrendamiento: Primera, la concesión del uso o goce temporal de un bien; segunda, el pago de un precio cierto que por ese uso y goce; y tercera, la restitución de la cosa, ya que sola se transfiere temporalmente ese uso o goce, en cuanto a su caracterización es un contrato principal por que puede subsistir por si solo; es bilateral porque da nacimiento a obligaciones recíprocas; es oneroso, por que impone gravámenes y provechos a las dos partes; es generalmente formal, excepcionalmente consensual; es conmutativo por que los provechos y gravámenes son ciertos y determinados al celebrarse el contrato; es de tracto sucesivo por que necesita por su naturaleza una duración determinada para su vigencia.⁸⁶

Desde otro punto de vista, el arrendamiento se clasifica en civil, mercantil y administrativo; el de carácter civil se determina por conclusión cuando no es mercantil o administrativo; es mercantil cuando se celebre con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos,

⁸⁶ Rojas Villegas, Rafael. Op. citi pp. 214-215.

muebles o mercaderías, sean en estado natural o después de trabajados o labrados. Por consiguiente en nuestra ley vigente no puede haber arrendamiento mercantil en bienes inmuebles, y ello porque el artículo 75 del Código de Comercio prefiere el alquiler de cosas muebles con propósito de especulación comercial; el arrendamiento es administrativo cuando se da en bienes que pertenecen a la Federación, Estados y Municipios, entonces estarán regidos por el derecho administrativo y solo en forma supletoria por el Código Civil (artículo 2411).

Dicho Código Civil de 1928, prevé como elementos esenciales del contrato de arrendamiento: a) el consentimiento, en cuanto a éste sigue las reglas generales relativas a su formación; b) el objeto, pueden ser objeto del contrato de arrendamiento un bien inmueble destinado a casa habitación, y siempre que pueda producir una ventaja económica al arrendador, y como excepción no pueden ser objeto de arrendamiento los objetos consumibles por el primer uso, los derechos estrictamente personales, y aquellos cuyo arrendamiento este prohibido por la ley. Pueden serlo las cosas y los derechos, si pueden también producir un beneficio económico a las partes, en cambio no lo pueden ser las cosas no determinadas o no determinables, y las cosas que están fuera del comercio.⁸⁷

En cuanto a los elementos de validez, nuestro Código actual prevé la capacidad para dar en arrendamiento el

⁸⁷ *Ibidi*; p. 216.

bien inmueble motivo del contrato, esta la encontramos en los mayores de edad, y en los menores emancipados; el legitimado para arrendar lo es el propietario; los que por un contrato tienen el uso y goce de un bien y que estén autorizados para darlo en arrendamiento, los que por un derecho real, como el usufructo, estén autorizados para conceder el uso y goce a otra persona y los que por la ley estén autorizados en calidad de administradores de bienes ajenos, como los que ejercen la patria potestad, los tutores, los síndicos, albaceas; en cuanto a los tutores, éstos solo pueden dar en arrendamiento la cosa arrendada por un periodo no mayor de cinco años (véase artículo 436 del Código en comento). Ello, sin olvidar que los síndicos necesitan autorización judicial y a su vez anuencia del curador (artículo 373); y los albaceas solo pueden dar en arrendamiento la finca arrendada por un año (artículo 1721).

Los anteriores elementos y principios a que hemos hecho referencia en este inciso, se refieren y se aplican a todo tipo de arrendamiento, hállese de arrendamientos destinados a fincas urbanas para comercio o casa habitación, así como para fincas rústicas. Ahora pasaremos a describir y a particularizar los elementos en sí que se refieren a los inmuebles destinados a casa habitación: Por lo que toca a su forma, es un contrato formal y excepcionalmente consensual, es consensual solamente cuando la renta no excede de cien pesos anuales (artículo 2406), tratándose de arrendamientos de más

de cien pesos anuales se deberá otorgar por escrito privado, sin embargo por decreto del 21 de julio de 1993, que entrara en vigor el 19 de octubre de 1986, a excepción de inmuebles cuya construcción sea nueva y su tramitación sea posterior al 19 de Octubre de 1993, impone la obligación que sea por escrito y su falta se imputará al arrendador.

Por lo que se refiere a las obligaciones del arrendador, según el Código a estudio, éstas pueden reducirse a las siguientes: a) El arrendador deberá transmitir al arrendatario el uso o goce temporal de una cosa (obligación de dar); en el artículo 2398 se dispone como plazo máximo el de diez años para dar en arrendamiento una casa habitación; b) la entrega de la cosa arrendada debe de hacerse en los términos acordados respecto de su uso, tiempo, modo, etc; Las reformas del decreto referido además imponen la obligación al arrendador de entregar el inmueble en condiciones que ofrezcan higiene y seguridad al inmueble arrendado; c) debe el arrendador conservar el inmueble arrendado en el mismo estado en que lo recibió el inquilino; d) no debe estorbar en uso de la cosa (obligación de no hacer), a no ser por reparaciones urgentes; e) debe garantizar el uso pacífico del inmueble, se refiere a molestias producidas por actos jurídicos provenientes de terceros; f) a responder de los daños y perjuicios que sufre el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento, esta obligación consiste en garantizar una posesión útil al arrendatario.

Las obligaciones del arrendatario, consisten en: a) satisfacer el precio o renta en la forma y términos convenidos; el precio debe de ser cierto y determinado, puede pagarse en dinero o en frutos, debe ser justo y equitativo entre el goce y precio, de lo contrario se daría la lesión prevista en el artículo 17 del Código Civil, en consecuencia si no hay uso no hay renta, si el uso se interrumpe parcialmente se puede pedir reducción de la renta o la rescisión; la renta a falta de convenio debe pagarse en la casa habitación o despacho del arrendatario; b) el inquilino debe responder de los daños y perjuicios que cause por su conducta, o por la de sus sirvientes, parientes o subarrendatarios. Existe una presunción de culpa, si no hubiere culpa no habría responsabilidad; c) debe servirse el inquilino de la cosa para el uso convenido o conforme a su naturaleza o destino, esta obligación es una exigencia de no cambiar el uso de la cosa, y si lo hace genera una causa de rescisión; d) debe dar aviso al arrendador de la necesidad de efectuar reparaciones; e) tiene el inquilino que hacer conocimiento del arrendador de toda novedad dañosa; f) recae en el arrendatario la obligación de responder en caso de incendio, es una consecuencia de la obligación de conservar y custodiar el bien, pero a este respecto deben de contemplarse los siguientes casos: a) cuando el arrendatario es único en el inmueble arrendado es responsable a excepción que el incendio se haya originado por caso fortuito, por defecto de la construcción, cuando el incendio venga de otra parte; b) cuando existen varios arrendatarios

todos son responsables de acuerdo al monto de su renta, salvo que el inquilino compruebe que el incendio no comenzó en la parte que ocupa; 3) cuando el arrendatario o propietario ocupa parte de la casa arrendada, en unión de los demás inquilinos, entonces el propietario responderá en cuanto a derechos y responsabilidades como las de un inquilino; 4) cuando se demuestre que el incendio empezó en determinada localidad, será responsable el inquilino que posea esa localidad; 5) conservar la cosa arrendada, esto es, que el inquilino no pueda alterar el inmueble en cuanto a su forma y substancia; 6) debe restituir la cosa a la terminación del contrato (obligación de dar), devolviéndola en el estado en que la recibió.

La regulación que hace este Código Civil de 1926, respecto al subarriendo de los bienes inmuebles destinados a casa habitación, la describe en su artículo 2480, dando a entender que este tiene lugar cuando el arrendatario arrienda la misma cosa que recibió en arrendamiento, es decir, en una misma cosa existen dos contratos de arrendamiento, pero para que el arrendatario pueda subarrendar es necesario que el arrendador le haya dado autorización general o especial. en la autorización general subsiste el primer contrato y el de subarriendo, pudiendo el arrendador primario ejercitar acción en contra del arrendatario y subarrendatario, en el subarriendo especial el arrendatario queda liberado y solo subsiste el contrato de subarriendo.

Por lo que hace a la novación del contrato de arrendamiento, el Código establece que habrá novación cuando hay substitución de sujetos, arrendador o arrendatario; entonces será subjetiva; o bien cuando se cambia el objeto será objetiva; o bien cuando se establezca una nueva modalidad, que afecte a su esencia, en la subjetiva además del cambio de personas se da nacimiento a una nueva obligación, en la objetiva se trata de un nuevo contrato.

Según nuestro Código Civil actual, el contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, puede terminar por las siguientes circunstancias: a) 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; b) por convenio expreso; c) por nulidad; d) por rescisión; e) por confusión; f) por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, ya sea por caso fortuito o fuerza mayor; g) por expropiación de la finca arrendada hecha por causa de utilidad pública; h) por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

La tácita reconducción tiene lugar cuando terminado el arrendamiento y su prórroga si la hubo y continua el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio y este es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año, y si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido.

El Código de 1928, prevé como causales de rescisión las siguientes: a) por falta de pago de la renta; b) por subarrendarse sin consentimiento del arrendador; c) por usar la cosa en forma distinta al uso convenido; el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuera total y aún cuando fuere parcial, si la reparación durare más de dos meses, también puede pedir la rescisión cuando sin motivo el arrendador no concede autorización al arrendatario para subarrendar.

Nuestro Código Civil vigente, en su capítulo IV, Libro Cuarto, prevé un capítulo especial para fincas urbanas destinadas a la habitación, comprende disposiciones generales y normas especiales aplicables a los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a la vivienda, y dispone en el artículo 2448 que las normas contenidas en este capítulo son de orden público e interés social y por lo tanto son irrenunciables. Sin embargo el decreto referido señala que solo son irrenunciables los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H. El artículo 2448-A y 2448-B, imponen obligaciones a cargo de los arrendadores de no dar en arrendamiento la localidad que no reúne las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia, y de no hacerlo serán responsables de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran cuando el arrendador no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente. En cuanto a la ley reformada por el decreto ya citado cabe hacer resaltar que

Impone las mismas obligaciones que éstos preceptos refieren, pues en esencia no cambia el fondo de su sentido, sino solamente en la redacción de dos palabras. Por lo que hace al artículo 2448-C que atañe a la duración mínima del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la vivienda impone la obligación del arrendador de que sea por un año como tiempo mínimo, dando el derecho al inquilino de poderlo prorrogar por dos años más; al respecto es de señalar que el decreto multicitado suprime la prórroga mencionada. El artículo 2448-D, dispone que la renta deberá estipularse en moneda nacional que solo podrá ser aumentada anualmente en un máximo de 65% del incremento porcentual fijado al salario mínimo general vigente en el año en el que el contrato se renueva o se prorroga, se trata con ello de establecer una equitativa relación entre la renta y el ingreso de los salarios, empero el decreto del 21 de Julio de 1993, al dar la posibilidad de poder renunciar a este beneficio, da la pauta para que en el contrato de casa habitación se puede pactar el precio en moneda extranjera. Los artículos 2448-F y 2448-G establecen que el contrato debe otorgarse por escrito imponiendo la obligación de asentar en el contrato los elementos mínimos que debe contener en él, además impone la obligación al arrendador de registrar el contrato ante el Departamento del Distrito Federal, concediendo éstos preceptos al inquilino la facultad para presentar la copia del contrato directamente ante esa dependencia gubernamental. Mayor importancia presenta la reforma consignada en el artículo 2448-H de acuerdo con la cual el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina con la

muerte del arrendador ni con la del arrendatario, el cónyuge, concubina, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido, cuando hubieren habitado real y permanentemente el inmueble, se subrogaran en los derechos y obligaciones del arrendatario en los términos del contrato, excluye de este beneficio a los subarrendatarios o cesionarios y a las personas que por cualquier título se encuentren en posesión de la vivienda y que no sean los mencionados en el párrafo primero del precepto en comentario. Por cuanto hace al artículo 2448-E, cabe resaltar que dicho numeral establece la obligación de pagar la renta en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos, sin estar obligado el inquilino a darla hasta que recibe el inmueble. Los artículos 2448-I y 2448-J, versan sobre el derecho de preferencia al tanto, en el cual el inquilino que se encuentra al corriente en el pago de las rentas tiene derecho de preferencia para que en igualdad de condiciones se le prefiera a otro interesado en el arrendamiento del inmueble, y también tendrá derecho al tanto en caso que el propietario quiera vender la finca arrendada; y en el artículo 2448-J, se establecen las reglas conforme a las cuales se ejercerá ese derecho, que consiste en la obligación a cargo del arrendador de notificar al arrendatario en forma indubitable su deseo de vender el inmueble dándole a conocer el precio, términos, condiciones y otras modalidades de la compraventa; el inquilino dispondrá de quince días para notificar también en forma indubitable al arrendador su deseo de ejercer el derecho al tanto; estos mismos preceptos hacen

referencia a los inmuebles sujetos al régimen en condominio, y señalan que se aplicará a ese respecto las leyes de la materia, además se dispone la imposición a los notarios para obligarles a que se cercioren del cumplimiento a lo establecido por estos preceptos, antes de autorizar la escritura de compraventa de fincas arrendadas para vivienda, señalando también que toda compraventa y escrituración que se realice en contravención a lo dispuesto por estos preceptos serán nulas de pleno derecho. El decreto en comento deroga el artículo 2446-I, y las modificaciones que hace a las fracciones I, II, III y IV, no modifican su esencia, la fracción V sanciona al arrendador en pagar hasta un 50% del monto que den las doce últimas rentas como pago de daños y perjuicios por haberse hecho la compraventa sin habersele hecho valer al inquilino el derecho al tanto, acción que debe hacerse valer sesenta días después que el inquilino tuvo conocimiento de la compraventa. El artículo 2448-K dispone que el propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúne los requisitos exigidos por la ley para que sea su fiador; en el segundo párrafo de este precepto se establece que tratándose de arrendamiento de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o substituir en garantía con el depósito de un mes de rentas; de hacer mención que se entiende por vivienda de interés social aquella cuyo valor no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez al salario mínimo general elevado al año, vigente en la zona de que se trate, en el caso a estudio es el Distrito Federal. Por último, el artículo

2448-L contempla la exigencia de transcribir en el contrato de arrendamiento las disposiciones del capítulo en cuestión; éste precepto lo deroga el decreto de referencia.

C.- DECRETO DE CONGELACION DE RENTAS DE 1940.

La historia de esta legislación es larga y laboriosa, en efecto, empieza con el estado de guerra de la república, y como consecuencia, el fenómeno mundial de escasez y elevación del precio de la vida, incluyendo la casa habitación que provocaron como resultado un desajuste en los presupuestos familiares de las personas de escasos recursos, ante esta situación de emergencia en que se encontraba el país se expedieron varios decretos, todos ellos principalmente atendían a impedir el aumento de renta por regla general, aun cuando por excepción se daba el aumento previa autorización judicial en los decretos del 10 de Julio de 1942 y 24 de Septiembre de 1943, asimismo, protegían la casa habitación y después se extendió a locales comerciales destinados al comercio e industria, primeramente se daba la terminación del contrato pero después se dieron por prorrogados por ministerio de ley, así fue como se dieron los decretos del 10 de julio de 1942, que decretó durante su vigencia la suspensión de garantías, siguiéndole la promulgación de los decretos del 24 de septiembre de 1943, del 25 de Febrero de 1944, del 5 de enero de 1945, del 12 de agosto de 1945, del 28 de septiembre de

1945, decreto por el cual se levantó la suspensión de garantías, del 21 de enero de 1946, del 20 de diciembre de 1947; hasta la promulgación del decreto del 24 de diciembre de 1948, el cual por ser el que hasta la fecha sigue surtiendo efectos sus disposiciones, a pesar de que fue por el decreto de fecha 30 de diciembre de 1952, que se abrogaron sus disposiciones en diversos plazos, unas de ellas todavía hasta la fecha no vencidos. Por lo que por la importancia que representan para nuestro tema de estudio, pasaremos a analizar los dos últimos decretos mencionados, es decir, el de 1945 y el de 1952.

El artículo primero del decreto del 24 de diciembre de 1948, establecía la prórroga por ministerio de ley, sin la alteración de sus cláusulas, salvo las excepciones contenidas en el artículo segundo; dicha prórroga se aplicaba a los contratos de arrendamiento de las casas o locales: a) destinados exclusivamente a habitación que ocupaban el inquilino y los miembros de su familia que vivían con él; b) los ocupados por los trabajadores a domicilio; c) los ocupados por talleres; y d) los destinados a comercio o industria. El referido artículo segundo expresaba: que no quedaban comprendidos en la prórroga: a) las casas destinadas a habitación cuando la renta en vigor en la fecha del decreto era mayor de trescientos viejos pesos; b) cuando el arrendador necesite habitar u ocupar las casas o locales para establecer una industria o comercio de su propiedad, previa justificación de este supuesto ante los tribunales; c) a las casas o locales

destinados a cantinas, pulquerías, cabaretes, centros de vicio, a explotación de juegos permitidos y a salones de espectáculos públicos. Cabe hacer la aclaración que a esta fracción fue agregada o adicionada por decreto del 30 de noviembre de 1951.

Dicho decreto en su artículo permitía el aumento de rentas, siempre que no hubiesen sido aumentadas desde el 24 de julio de 1942, dicho aumento consistía: a) del 10% en rentas de más de cien a doscientos viejos pesos; b) hasta un 15% en rentas de doscientos y hasta trescientos viejos pesos; prohíbe el aumento de rentas que no excedían de cien viejos pesos al mes, este aumento no se aplicaba ni se aplica a los locales destinados al comercio o industria, las que quedan congeladas.

Por su parte el artículo cuarto del decreto de 1946, aclaraba que las prórrogas a que se refiere la ley no privan al arrendador del derecho de pedir la rescisión del contrato por las causas señaladas en el artículo séptimo del decreto. El artículo quinto señalaba que cuando se pidiera la desocupación fundándose en el caso previsto en la fracción II del artículo segundo, los arrendatarios tenían derecho a una compensación, que consistía en: a) el importe de la renta de tres meses cuando el local fuera arrendado para habitación; b) en la suma que fijen los tribunales, tratándose de locales destinados a comercio e industria y que tomen en cuenta los aumentos que hubiere pagado el arrendatario, el crédito mer.

centil de que goce, la dificultad de encontrar nuevo local y las indemnizaciones que se tengan que pagar a los trabajadores, conforme a la resolución de la autoridad del trabajo, es la primera vez que se reconoce un derecho a indemnizar a favor del inquilino.

En el artículo sexto se disponía que cuando el arrendador quisiera hacer uso del derecho de ocupar su casa o su propiedad para establecer un comercio o industria, debería notificar al inquilino de manera fehaciente, con tres meses de anticipación, si fuere casa habitación y de seis si fuere establecimiento mercantil o industrial, y garantizar el pago de la indemnización, de tal manera que el inquilino no estaba obligado a desocuparlos mientras no se garantizara el pago.

El artículo séptimo señalaba los casos de rescisión del contrato y se deduce que derogaban las disposiciones del Código Civil, según el artículo tercero transitorio, y los dichos casos de rescisión eran: a) por la falta de pago de tres mensualidades de rentas: a) no ser que las rentas se acreditaran antes del lanzamiento; b) por subarrendar total o parcial, sin previo consentimiento del arrendador; c) por traspaso o cesión de los derechos del arrendamiento sin consentimiento del arrendador; d) por destinar a uso distinto el local arrendado, ya sea por el arrendatario, por sus familiares o por sus subarrendatarios; e) porque el arrendatario o subarrendatario llevaran a cabo y sin consentimiento del propieta-

rio obras que alteraban substancialmente el inmueble, hecho a juicio de peritos; f) cuando el arrendatario, familiares, sirvientes o subarrendatarios causaran daños al inmueble arrendado, que no fueran la consecuencia de su uso normal; g) cuando la mayoría de los inquilinos de una casa soliciten con justificación de causa del arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de algunos de los inquilinos; h) cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesario la demolición total o parcial a juicio de peritos. Disponiendo de su parte el artículo octavo que en los casos de rescisión antes mencionados no tenía derecho el arrendatario de indemnización.

El artículo noveno del decreto de 1946, hablaba sobre la nulidad de pleno derecho de todo convenio que contradijera el decreto en cuestión, e inclusive abarcaba esa nulidad los títulos de crédito suscritos por inquilinos con objeto de pagar rentas mayores a las protegidas por el decreto.

Según el artículo segundo transitorio del decreto en cuestión, derogaba el decreto del 30 de diciembre de 1947; el tercero derogaba los artículos del Código Civil y Procedimientos Civiles que se oponían a sus disposiciones; el cuarto decretaba el sobreesimiento de los juicios y procedimientos judiciales que tenían por objeto la terminación del contrato, por haber concluido el plazo estipulado, y que estaban comprendidos en el artículo primero de la ley; el

artículo transitorio señaló que en los procedimientos judiciales pendientes, los interesados podían hacer valer los beneficios de esta ley.

En realidad el decreto del 24 de diciembre de 1948, sigue surtiendo sus efectos, ya que su expiración cesará de acuerdo a los plazos que marca el decreto del 30 de diciembre de 1992, al cual pasaremos a referir en seguida. En su artículo primero establece que queda abrogado el decreto que prórroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales referidos en el decreto publicado en el "Diario Oficial de la Federación" el día 30 de diciembre de 1948, pasando dicho artículo a limitar los plazos en que dichos arrendamientos quedarían abrogados, y que comenzarían a partir de la publicación del decreto, es decir, del 30 de diciembre de 1992. Y así en la fracción I señala: que las casas o locales destinados a comercio o industria a los 30 días, esto es el 30 de enero de 1993; Fracción II, las casas o locales ocupadas por trabajadores a domicilio o talleres, a los dos años, o sea hasta el 30 de diciembre de 1994; III, las casas o locales destinadas exclusivamente a habitación y cuya renta mensual sea de doscientos cincuenta pesos o más, a los dos años, es decir hasta el 30 de diciembre de 1994; IV, las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, cuya renta mensual sea más de cien pesos o menos de doscientos cincuenta pesos a los tres años, esto es hasta el 30 de diciembre de 1995; y la Fracción V, las casas o locales destinados exclusivamente a

habitación cuya renta mensual sea hasta cien pesos a los cuatro años, o sea hasta el 30 de diciembre de 1996.

El artículo segundo de dicho decreto, del 30 de diciembre de 1992, señala que los organismos de vivienda de acuerdo a los anteriores plazos, deben realizar programas para que los inquilinos puedan adquirir las casas de uso exclusivo para habitación, encargándose de buscar reducción de costos, incluir el acuerdo de subsidios fiscales y facilidades administrativas para la vivienda popular. El artículo tercero transitorio encarga al Departamento del Distrito Federal que informe sobre la ejecución y los avances de esos programas de vivienda.

En suma podemos concluir que dichos decretos comentados reflejan la política que el Estado ha tenido que imponer enfrentando la problemática habitacional del arrendamiento, pues desde el decreto de 1942 hasta el actual decreto del 30 de diciembre de 1992, se disponen normas que salvaguardan la habitación del inquilino, ya que en un primer momento impide el incremento de rentas para posteriormente prorrogar los contratos, y por último fijar planes y programas para que el arrendatario pueda adquirir una vivienda bajo formas de financiamiento accesible.

D.- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

El Título Décimo Sexto-Bis, de las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, nos establece un procedimiento especial para los arrendamientos destinados exclusivamente a la habitación, del artículo 957 al 968, disposiciones que presentan modificaciones con el decreto del 21 de julio de 1993, que a su vez por disposición del decreto del 23 de septiembre de 1993, entrarán en vigor hasta el 19 de octubre de 1996 (artículo primero), a excepción de los inmuebles dados en arrendamiento para casa habitación, cuando su construcción sea nueva y siempre que el aviso de su terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993, o bien que no se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993 (artículo segundo).

El Código Procesal en estudio señala en cuanto a la demanda que la misma deberá de presentarse con el contrato de arrendamiento en caso de que se haya celebrado por escrito (artículo 952), admitida la demanda se emplazará para que se conteste en cinco días, emplazamiento que se deberá hacer corriendo traslado de la demanda y sus anexos, mediante notificación personal en el domicilio del demandado; si el demandado contesta la demanda y opone excepciones se dará vista al actor para que manifieste lo que a su derecho conven

ga, si opond el demandado reconvección se dan cinco días para que el actor la conteste, y en el caso que la demandada no diera contestación a la misma se tendrán por negados los hechos; contestada la demanda o en su caso la reconvección se citará para una audiencia previa y de conciliación dentro de los cinco días siguientes, si las partes una u otra, o ambas no concurren a esta audiencia se les apercibirá con una multa, en cualquier caso se procederá a la depuración del juicio y si asistieren se examinará la legitimación procesal, el conciliador tratará de a llegar a las partes para que lleguen a un acuerdo conciliatorio, en caso que hubiere un acuerdo el mismo será elevado a categoría de cosa juzgada, pero sino lo hubiere se continuará con el procedimiento, pasando a examinar las excepciones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada con el fin de depurar el procedimiento, concluida la audiencia previa y de conciliación se abrirá el juicio a prueba por diez días fatales para ambas partes, su ofrecimiento, admisión y desahogo se harán en los mismos términos prescritos para los juicios civiles ordinarios; transcurrido el periodo probatorio dentro de los ocho días siguientes se citará a las partes a la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia, en esta audiencia el juez solo deberá admitir las pruebas que se refieran a hechos controvertidos; se desahogarán en el orden que el juez determine, atento a su estado de preparación, se oirán los alegatos de ambas partes y dictará sentencia a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia; esta sentencia será apelable en ambos efectos. El artículo 955 del

Código Adjetivo en comento nos señala que los incidentes no suspenden en procedimiento, y su resolución se pronunciará en la audiencia incidental; por ultimo, el artículo 965 dispone que lo no previsto por el artículo en cuestión se regirán por las reglas generales, del Código materia de estudio en este capítulo, en cuanto no se oponga a las disposiciones de este título.

Por su parte, el decreto del 21 de julio de 1993, establece un procedimiento sumario, modificando casi en su totalidad el procedimiento antes mencionado; inicia con la demanda que deberá ir acompañada del contrato de arrendamiento en el caso de haberse celebrado por escrito, debiendo de ofrecer pruebas al presentar la demanda; en el auto que se admita la demanda se señalará fecha para la celebración de la audiencia de ley que se deberá fijar entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha del auto que admitió la demanda; se ordenará se emplace al demandado para que en cinco días la conteste y en su caso formule reconvencción, al momento de contestar la demanda, y en su caso al formular reconvencción deberá el demandado ofrecer pruebas de su parte, y en el caso que hubiera hecho la reconvencción se conceden cinco días al actor para que la conteste, debiendo en la contestación ofrecer las pruebas que estime convenientes; una vez contestada la demanda y en su caso la reconvencción, o transcurrido los plazos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho, ordenando su preparación, a fin de desahó

gerse en la audiencia de ley; la preparación de las pruebas quedarán a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a sus testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y solamente en caso que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de alguna de las pruebas, entonces el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios o citaciones y realizar el nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas a fin de que se preparen y desahoguen en la audiencia de ley; en el caso que se haya llamado a un testigo, perito o haberse solicitado un documento, y no se desahogan esas probanzas a más tardar en la audiencia de ley se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente; en la audiencia de ley el juez exhortará a las partes a que lleguen a una conciliación, de no lograrse se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que estén preparadas, declarando desiertas las que estuvieren por causas imputables al oferente, una vez desahogadas las pruebas, las partes alegaran lo que a su derecho convenga, y de inmediato se dictará sentencia, la cual será apelable en efecto devolutivo. Los incidentes no suspenden el procedimiento y su resolución se dictará conjuntamente con la sentencia definitiva. Por lo que se refiere a los autos que fueron apelados, se admitirá la apelación en efecto devolutivo, pero su tramitación se hará conjuntamente con la sentencia definitiva, y sino se apelara la definitiva se entenderán consentidos los autos apelados. La reforma deja de prever en

materia de arrendamiento la apelación extraordinaria por lo que se refiere al artículo 962, éste no sufre ningún cambio con la reforma, sigue disponiendo que lo no previsto se regirá por las reglas generales del Código en cuestión, en cuanto no se opongan a las disposiciones de este título.

Ahora pasaremos hablar del procedimiento del juicio especial de desahucio que se prevé del artículo 489 al 499 del Código Procesal Civil, haciendo resaltar que el decreto referido deroga todas esas disposiciones, por lo que con ese decreto desaparece el juicio especial de desahucio no solamente para controversias de casa habitación sino también para las de local comercial y predios rústicos. La finalidad de este juicio consiste en requerir al inquilino la desocupación y entrega del inmueble por adeudar dos o más mensualidades. Por otra parte, es pertinente hacer notar que dentro del Código adjetivo en comento los artículos 525, último párrafo, y 114, Fracción VI, conceden al inquilino de fincas destinadas a casa habitación, la seguridad de ser notificados con treinta días de anticipación al lanzamiento que este ordenado en su contra.

Por último, cabe mencionar que el decreto señalado ahora suple el reclamo de rentas que se hacían en el juicio especial de desahucio para inmuebles destinados a la casa habitación con lo dispuesto en el artículo 962 que dispone: "en caso que dentro del juicio a que se refiere este título, se demande el pago de rentas atrasadas por dos o más

meses, la parte actora podrá solicitar al juez que la demanda acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentre al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargaran bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas."

E.- LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

Esta ley fue primeramente publicada en el "Diario Oficial de la Federación" el día 22 de diciembre de 1975, para que entrara en vigor el 5 de febrero de 1976, pero con posterioridad fue derogada por decreto del 24 de diciembre de 1992, y en este último decreto se crea una nueva ley que es la que actualmente nos rige. Su expedición de normas tienden a la protección del consumidor, ello obedece a un cambio en el desarrollo, consistente en la creación de las grandes empresas y comercialización masiva. Consideraciones sociales también han desempeñado un papel importante, pues existe una gran parte de consumidores quienes con bajos salarios, deficiencia educativa y poco conocimiento del mercado hacen que estén mal conformados frente a la práctica comercial, sofisticada, y por ello necesitan normas protectoras.⁸⁸

⁸⁸ Sánchez-Cordero Dávila, Jorge A. "La Protección del Consumidor en el Derecho del Mercado" en Libro del Cincuentenario del Código Civil. 1a. edic: México: I.I.J. UNAM, 1976. p. 226.

En su artículo segundo, la ley vigente, entiende por consumidor la persona física o moral que adquiere, realiza o disfruta como destinatario final productos o servicios; y se entiende por proveedor, según se desprende del contenido del mismo artículo, a la persona física o moral que habitual o periódicamente ofrece, distribuye, vende, arrienda o concede el uso o disfrute de bienes, productos o servicios. Y por ello es bajo estos aspectos que deberá entenderse la relación existente entre arrendador y arrendatario, así es como entonces el artículo 73 de dicha ley, que se ubica en el capítulo VIII denominado "De las Operaciones con Inmuebles", en su parte final establece: "Asimismo, esta ley es aplicable a los arrendamientos destinados a casa habitación en el Distrito Federal, en cuyo caso el arrendatario se considerará como consumidor y el arrendador como proveedor." Esta disposición con las modificaciones que se hacen en el decreto del 21 de julio de 1993, suprime el anterior párrafo, el efecto consistiría en que la ley en mérito ya no tendría aplicabilidad a los arrendamientos destinados a la casa habitación; empero, su vigencia quedó suspendida por decreto del 21 de septiembre de 1993 para que entrara en vigor hasta octubre de 1998, con las excepciones a que hace referencia el artículo segundo de dicho decreto. Situación, ésta, con la que no estamos de acuerdo, dado la trascendencia social que juega el arrendamiento de los bienes inmuebles destinados a casa habitación, ya que al desaparecer de la ley en comento dicha facultad interventora por parte de la Procuraduría, pierden

los arrendatarios un instrumento de equidad y de inspección que protege sus intereses, lanzándolos al libre juego del mercado y del capital, rompiéndose así el principio de justicia social que proclaman y abanderan nuestra Carta Magna y el Código Civil vigente.

" Las formas espaciales también estarán marcadas por la resistencia de las -- clases explotadas, de los sujetos o--primidos y de las mujeres dominadas. Y el funcionamiento de un proceso histórico tan contradictorio sobre el espacio estará acompañado de una forma espacial ya heredada, producto de la historia pasada y el apoyo de nuevos intereses, proyectos, protestas y -- sueños. Finalmente, de tiempo en -- tiempo surgirán movimientos sociales para desafiar el significado de una estructura espacial y por lo tanto - para intentar nuevas funciones y nuevas formas. "

Manuel Castells.

CAPITULO V.- EL ARRENDAMIENTO Y LA PROBLEMÁTICA SOCIAL.

A. - CONCEPTUALIZACIÓN GENERAL.

La problemática de la vivienda en arrendamiento en el Distrito Federal se ha originado en la misma manera que crece la ciudad, ese crecimiento se deriva por la concentración de la industria, produciendo un aumento explosivo de su población que se da por la migración del campo hacia la ciudad, por individuos que tratando de buscar el progreso económico que las estructuras agrarias no les pueden brindar, originando ello el crecimiento de la mancha urbana; este crecimiento se acompaña de múltiples dificultades para el alojamiento de los inmigrantes pobres, saturando las vecindades dadas en arrendamiento, provocando como consecuencia el alza de los alquileres y para algunos la imposibilidad de encontrar albergue. Esta penuria del arrendamiento en la zona metropolitana no escapa a las características generales de los demás problemas: dimensión explosivamente creciente y cada vez mayor incapacidad de las medidas que pretenden resolver el problema. esto revela no solo la importancia del sistema para proporcionar una vivienda, ya sea en arrendamiento o en venta, mínimamente satisfactoria de los trabajadores y sus familias, sino nos obliga a preguntarnos el quid de esta situación.⁶⁹

⁶⁹ Morales, Josefina. "La Vivienda en la Zona Metropolitana: ¿Soluciones Posibles?" en Problemas del Desarrollo -Revista Latinoamericana de Economía-. Año IX, No. 34, Mayo-Junio de 1975. México: IIE UNAM.

Por qué el 45% de las colonias del Distrito Federal son proletarias, y el 70% de los habitantes no tienen propiedades? Por qué las condiciones de arrendamiento de vivienda son cada vez más difíciles, ya que una renta absorbe crecientemente el salario, que obliga a retardar constantemente el pago del alquiler, lo que conduce ante estos grupos sociales débiles a la desesperación de satisfacer la necesidad de habitación y cuya expresión en la sociedad se ve manifiesta en la proliferación de ciudades perdidas, o en habitar en predios irregulares, donde gran parte de la vivienda es autoconstruida, sin contar con los mínimos servicios públicos, ocasionando todo esto serios problemas sociales que afectan a toda la población, e inclusive a la clases medias y pudientes, puesto que esas zonas constituyen los focos de origen de las epidemias que invaden a toda la ciudad y no solo a los barrios que la generan, ejemplo ello pueden ser un sin fin de enfermedades epidémicas como el cólera, el tifus, la fiebre tifoidea, etc.⁹⁰

Junto con la concentración industrial y la incipiente agricultura, hay otros factores que contribuyen a la problemática social del arrendamiento, como el, de carácter económico-financiero, es el relativo a la inversión inmobiliaria en fincas destinadas al arrendamiento. Es un hecho notorio y común que en el Distrito Federal dicha inversión ha dejado de ser rentable, bien sea por la baja productividad en la utilidad que se puede obtener de las rentas, la que no va

pp. 22-23.

⁹⁰ Cfr. Marx, Carlos y Federico Engels: Op. citi p. 327.

de acuerdo a la inversión, ya que atento a los cifras financieras se calcula una productividad anual del 4% . Esto ha hecho que la inversión en la construcción de edificios para renta haya bajado considerablemente en la actualidad, pensándose por los inversionistas y arrendadores que deja más ganancia invertir su capital en otros negocios que destinarlo a la inversión de la vivienda, ya que esto implica no tener tantas dificultades.

Este problema de la inversión inmobiliaria a casas destinadas a la habitación fue, sin lugar a dudas, uno de los factores más trascendentes que justificaron las reformas publicadas en el "Diario Oficial de la Federación" el día 23 de septiembre de 1983, tanto al Código Civil como al Procedimental Distrital, así como a la Ley Federal de Protección al Consumidor, así lo deja ver la exposición de motivos de dichas reformas.

Este desinterés en invertir en el negocio del arrendamiento ha ocasionado un déficit de habitación, y con ello uno de los más graves problemas sociales que enfrenta la Ciudad de México, ya que el 51.19% de las viviendas destinadas a la habitación en el Distrito Federal se poseen a través del arrendamiento, y el porcentaje restante son propias, desprendiéndose así la importancia que juega el arrendamiento como solución efectiva y momentánea en el déficit de la vivienda. Este dato porcentual se hace alusión en base al "X Censo Gene-

ral de la Población y la Vivienda", que nos indica que en el Distrito Federal existe un total de 1,747,102 viviendas; de ellas 832,408 (el 48%) son propias, mientras que 908,809 (51.19%) están registradas como no propias. En 1950, el 74% de la vivienda del Distrito Federal no eran propiedad de quienes las usaban; para 1960 esa porción subió al 79.1% ; en 1970 esta cifra ascendió al 82.5% ; para finalmente bajar más aún en 1980, hasta el porcentaje señalado, cercano al 52%. Empero, estos porcentajes no invalidan el que, en números absolutos, haya una evidente tendencia al crecimiento en el total de viviendas para renta. Todo ello nos lleva a afirmar que dicha alternativa habitacional representa por sí un renglón fundamental para la mayoría de la población que habita en la zona metropolitana de la Ciudad de México y que carece de casa propia.⁸¹

Resulta importante no olvidar que las crisis económicas, tan reiteradas en nuestro país, que podríamos decir se han vuelto parte de nuestra existencia cotidiana, tiene una gran repercusión en la producción y/o en el arrendamiento de la vivienda, resultando innegable que los problemas económicos, financieros e industriales del país, disminuyen el poder adquisitivo de las clases populares y medias para adquirir viviendas, ocasionándose con ello un aumento en la

⁸¹ Boile, Guillermo. "Efectos del Sismo Sobre la Vivienda de Alquiler" en Revista Mexicana de Sociología, Año XLVIII/Núm. 2, Abril-Junio 1986. México: I.I.S./UNAM, pp. 240-241.

demanda de la habitación en arrendamiento, así como los abusos de los especuladores en dicha rama. De igual manera afecta la corrupción que se da en gran medida entre los servidores públicos que labora en las instituciones u organismos de la vivienda, donde el cohecho y la corrupción se han convertido en un óbice irremediable a la solución del problema de la vivienda en nuestro país.

Otro problema, es la excesiva burocratización de los procesos de tramitación, adquisición y construcción de la vivienda, tanto propia como para alquiler. la cual se hace latente a través de permisos administrativos, solicitudes de aprobación, de inspección, etc. que además del costo social en tiempo, implican erogaciones económicas y fiscales que engruesan aún mas el precio de la vivienda.

Asimismo, otro factor que agrava la problemática social del arrendamiento y la vivienda, y que inclusive podríamos decir engloba a todos los expresados, es la desigualdad social que existe en la población, determinada en esencia por la concentración de la riqueza y de los ingresos en pocas manos, los bajos salarios, y las exiguas prestaciones sociales a la comunidad para adquirir vivienda, todo ello trae como consecuencia que la mayoría de la población no pueda adquirir casa propia, e inclusive mucha de las veces no tenga ni siquiera la posibilidad de pagar la renta de una vivienda digna y decorosa.

Es de hacerse destacar que la problemática social del arrendamiento en gran parte es originada por el Estado, pues atento a las leyes constitucionales y administrativas de la materia, es éste el encargado de la planificación, organización y estructuración de la vivienda en México, dado la trascendencia social que la misma representa, sin embargo, la ineficiencia e ineficacia de sus políticas poblacionales, urbanas, ambientales y de planificación y desarrollo de la vivienda, han dado como resultado que hasta la fecha el problema no sea resuelto.

Por otra parte, no debemos olvidar que el problema del alquiler desde los años cuarenta, cuando empezó el desarrollo de la industria en el Distrito Federal, generó mayor gravedad, aún cuando desde antes ya era candente el mismo; Sin embargo el mismo se acrecentó e intensificó con motivo de los sismos del 19 y 20 de septiembre de 1985, ya que no debemos olvidar, según el informe de la "Comisión Metropolitana de Energía", los sismos dañaron 9,745 inmuebles de la Ciudad de México destinados a uso habitacional, esto ocasionó serios problemas de habitación. Así, el 84% de las viviendas dañadas eran rentadas, recuérdese que una alta proporción de las familias damnificadas habitaban en viviendas alquiladas; es interesante también mencionar la renta pagada mensualmente en relación al salario mínimo en la época del sismo. Alrededor de 90% de los cuartos de azotes y de vecindades pagaban menos de diez mil pesos al mes, es decir, cerca de una cuarta

parte del salario mínimo, más de la mitad de las personas que ocupaban departamentos en edificio pagaban también dicha suma. La gente abandonó sus viviendas para refugiarse en albergue y campamentos, la población que sufrió más por los sismos fueron los habitantes de las viejas vecindades, de edificios poco seguros, y sobre de todo el sector de la población muy vulnerable por sus precarias condiciones económicas: esto representó un duro impacto para los espacios vitales del arrendamiento, sobre todo los que se localizaban en el centro de la ciudad; sin descartar que dicho evento desastroso significó para los propietarios de los inmuebles dañados la posibilidad de desalojar a inquilinos con rentas bajas y aún "congeladas", o en su caso de demoler el resto de sus edificios y venderlos, sin importar que con ello agravaban el problema de la vivienda arrendada. Todo esto para unos autores nos conduce necesariamente a la introducción de la vivienda de arrendamiento al mercado, donde la misma se caracteriza por fluctuaciones económicas y financieras, donde esta asume, por desgracia, comportamientos determinados en gran medida por la oferta y la demanda, y no por la necesidades sociales de la familia.⁹²

Todo lo expuesto, resume y ejemplifica a fin de cuentas la importancia que representa el arrendamiento de casas destinadas a la habitación, desde el punto de vista económico, social, político y jurídico para la zona metropolitana, y la necesidad de crear ordenamientos jurídicos más efi-

⁹² *Ibidi*: pp. 242-247.

caez para la planeación, programación, distribución, estructuración y funcionamiento de la vivienda en el Distrito Federal, así como de leyes más equitativas y realistas en la regulación del derecho del arrendamiento de la casa habitación.

B.- HACIA UN DERECHO MAS EQUITATIVO DEL ARRENDAMIENTO.

Como ya se ha manifestado con anterioridad en los capítulos precedentes, el artículo 40. Constitucional, consagra el derecho que tiene todo mexicano de tener un vivienda, e inclusive de manera tácita consigna también el derecho que tiene de vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, derechos éstos que se vinculan indudablemente con el arrendamiento para casa habitación; dando la inserción de este artículo en la Constitución, la necesidad apremiante de legislar y reglamentar el derecho a la habitación en sus diferentes modalidades, entre ellas la de su planificación, desarrollo y programación, así como de su adquisición y arrendamiento. En cuanto a este, como se ha venido diciendo es uno de los grandes y graves problemas a resolver, debido a que el arrendamiento nace de la dificultad y escasez que hoy en día presenta la adquisición de vivienda. Así, bajo esta problemática del arrendamiento, juristas, legisladores y políticos, sobre todo en los últimos quince años, han puesto mayor atención a las normas que rigen el

arrendamiento habitacional, con el fin de crear un derecho que sin dejar desprotegido al arrendatario, despierte el ánimo del arrendador y o inversionista de invertir en la vivienda destinada al alquiler; ya que, a partir de esa fecha, debido a la inseguridad que presentaban las leyes inquilinarias en los derechos del arrendador, inversionistas y propietarios, éstos preferían vender sus inmuebles o no invertir sus capitales en la producción y cuidado de viviendas de alquiler, en virtud de la poca ganancia y el sin número de problemas que representaba alquilar, pues se consideraba al negocio del arrendamiento como una inversión que solamente ocasionaba pérdidas ante la imposibilidad jurídica y económica de poder aumentar el precio de la renta, además de tener que llevar procedimientos largos y costosos para poder recuperar la posesión de la vivienda en conflicto; e inclusive de tener enfrentamientos con grupos o asociaciones políticas que no obstante de haber orden judicial de desocupación se oponen a la entrega de vivienda. Esto ha influido para que el Estado realice esfuerzos tendientes para crear normas con el fin de equilibrar las relaciones entre arrendador y arrendatario, como lo fue la creación en el Código Civil de un capítulo especial de normas para regular el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

Con éstas presiones económicas, sociales y jurídicas, las que han hecho que el gobierno mexicano realice un sin fin de reformas en dichos ámbitos para hacer posible relaciones más justas y equitativas en la cuestión de la vi-

vienda y del arrendamiento. muestra de ello es, por ejemplo, el "Acuerdo que establece Estímulos Fiscales para Fomentar la Construcción y Adquisición de Vivienda Destinada al Arrendamiento", publicado en el "Diario Oficial de la Federación" el día dos de marzo de 1990, así como su precedente decreto del mismo nombre de fecha 11 de febrero de 1987; de los cuales se desprende la preocupación creciente que ha tenido el Gobierno Federal de proporcionar la construcción de vivienda accesible a las clases mayoritarias, particularmente a los grandes centros urbanos, donde se advierte la mayor carencia. Siendo uno de los instrumentos los apoyos financieros y los estímulos fiscales que el gobierno da a los inversionistas que inviertan en la construcción o adquisición de viviendas nuevas destinadas exclusivamente para el arrendamiento (véase artículo 3o. de dicho decreto y acuerdo).

Desde el ámbito jurídico, el legislador ha querido borrar las diferencias e inequidades que en el proceso y en la ley se dan entre arrendador y arrendatario, buscando un principio más justo e igualitario entre las partes, acabando con aquel exacerbado proteccionismo al arrendatario; por ello se abrogó el Decreto de Congelación de Rentas de 1946, al que nos hemos referido en el capítulo precedente; ya que era injusto que el arrendador recibiera como renta de un inmueble cantidades extremadamente bajas, ya que había rentas que no pasaban de diez viejos pesos. Así como, también el legislador reformó y derogó diversas disposiciones del Código Civil y del

Procedimientos, tendientes a crear como ya se ha dicho principios jurídicos y procesales más justos y equitativos. muestra de ello es la creación del juicio sumario y la desaparición de figuras procesales que hacían engorroso y tardado el procedimiento del arrendamiento en vía judicial, ello en perjuicio de los intereses del arrendador, y cuya consecuencia última era el desaliento por parte de éste en invertir capital para la producción de la vivienda en arrendamiento.

C.- PROYECCIONES Y PERSPECTIVAS DEL ARRENDAMIENTO EN EL D.F.

La política habitacional del Estado mexicano, frente a la magnitud de esa necesidad, ha dado como resultado una preocupación creciente por propiciar la construcción de vivienda accesible a las clases mayoritarias, por ello el Estado ha implantado diversas políticas, entre las cuales se encuentran los apoyos financieros y los estímulos fiscales. así, desde 1965, la política hacendaria, como ya hemos dicho, presenta un esquema tendiente a beneficiar la construcción de vivienda para arrendamiento, a fin de enfrentar el problema habitacional, poniendo atención en el diseño de medidas tendientes a fortalecer la edificación de viviendas en arrendamiento integrando la política nacional de vivienda con la política hacendaria, por ello se da y se acuerda la política de estímulos fiscales con el objeto de que ofrezca opciones atractivas a los inversionistas, refugio de ello lo es el

decreto ya referido en el punto anterior, así como su acuerdo respectivo.

La creación de las Secretarías de Asentamientos Humanos y la de Desarrollo Urbano y Ecología, son también políticas que el Estado ha tenido que implantar para responder entre otros problemas urbanos al referido a la vivienda, implantando planes, proyectos, disposiciones reglamentarias, etc., que paralelamente tienden a resolver el problema del arrendamiento para casa habitación, ya que si esos planes tienden a procurar a toda familia de una vivienda digna, entonces disminuye la demanda de inquilinos para adquirirla en arrendamiento, aunque en la actualidad los efectos sean en bajo nivel.

Estimamos que otra iniciativa del gobierno en la solución de esta problemática habitacional, ha sido la creación de la Ley General de Asentamientos Humanos, la de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y la Ley Federal de Vivienda. Con dichas leyes pretende darle un marco referencial más amplio e integrador al fenómeno habitacional y de vivienda, coadyuvando sobre todo a solucionar su déficit y escasez, y la relación que la misma debe guardar con los conceptos de urbanismo, ecologismo y asentamientos humanos. La ley primeramente mencionada tiene por objeto establecer la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y de los municipios para la ordenación y regulación de los asentamientos

humanos en el territorio nacional: fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la función, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos, destinos y áreas de predios que regulen la propiedad en los centros de población y determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos. Respecto a la segunda ley señalada, esta tiene por objeto ordenar el desarrollo urbano del Distrito Federal, conservar y mejorar su territorio, establecer las normas conforme a las que el Departamento del Distrito Federal ejercerá sus atribuciones para determinar los usos, destinos y reservas de tierras, aguas y bosques, etc. La Ley Federal de Vivienda, tiene entre otros objetivos el establecimiento y regulación de los instrumentos y apoyos necesarios para que toda familia pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa, argumentando que el conjunto de dichos instrumentos y apoyos conducirán al desarrollo y protección de la actividades de las dependencias y entidades de la administración pública federal en materia de vivienda, y su coordinación con las organizaciones de los sectores social y privado, conforme a los lineamientos de política general de vivienda, todo ello con el fin de procurar vivienda a los más necesitados.

De igual manera estimamos que la problemática social de la vivienda y del arrendamiento en nuestro país y

sobre todo en el Distrito Federal, se ve disminuida y beneficiada con las políticas que el gobierno federal realiza para la creación de vivienda, así como de organismos vinculados en forma total o parcial a la tarea de abatir el déficit habitacional. Así, muestra de ello son el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), el Instituto Nacional del Desarrollo de la Comunidad Rural y la Vivienda Popular, el Fondo de Operación y Descuento Bancario de la Vivienda (FOVI), el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda de Interés Social (FOGA), el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), etc. Estos organismos al procurar una vivienda en propiedad disminuyen, o al menos conserva la demanda estable de inquilinos, pues de no ser así en la actualidad estaríamos en un caos habitacional, y por consiguiente habría una gran déficit en la oferta de la vivienda destinada al arrendamiento.

Es de hacer destacar las medidas que en materia habitacional y de arrendamiento tomo el Estado ante los inesperados y terribles sismos del 19 y 20 septiembre de 1985, ya que como se ha mencionado con anterioridad el 84% de los inmuebles dañados estaban dados en arrendamiento. Ante ello el Estado publicó el decreto expropiatorio del 11 de octubre de 1985, con el cual se expropiaron miles de predios en el Centro de la Ciudad de México, en favor del Departamento del

Distrito Federal, a fin de destinarlos a un programa de reconstrucción nacional, y que en última instancia esos predios quedaran en favor de los inquilinos; para ello creó convenios con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDEUE), y con el Departamento del Distrito Federal para la reconstrucción de las unidades habitacionales, entre ellas las de Adolfo López Mateos, Monosico y Tlatelolco. Asimismo, con ese fin, creó el día 14 de octubre de 1965, un organismo descentralizado denominado "Renovación Habitacional Popular", que atendió la solución de reconstrucción de acuerdo a cada zona. Asimismo, determinó que el problema de la vivienda de la población de las unidades habitacionales y colonias de clase media quedarían dentro de la competencia de los organismos federales (SEDEUE) e instituciones de vivienda como FOVISSSTE, INFONAVIT, etc. Cabe resumir que las medidas que tomó el gobierno en ese tiempo, beneficiaron de gran manera a los inquilinos, resolviendo así un problema urgente de vivienda en el Distrito Federal que permitió que el problema del arrendamiento en la capital no trajera trastornos y conflictos sociales urbanos. Ya que es innegable que el sismo, hizo conciencia en las autoridades del problema urgente y agobiante que presentaba la vivienda en el Distrito Federal.

Otra de las medidas políticas que el gobierno del Distrito Federal, adoptó para tratar de solucionar parcialmente el problema de los arrendamientos referentes a las llamadas "rentas congeladas", y que se habían traído como

lastre social desde 1948, es la expedición del decreto del 30 de diciembre de 1992, mediante el cual otorga la posibilidad de que los inquilinos de casa habitación, a que había beneficiado el decreto, puedan adquirir sus viviendas rentadas, a través de financiamientos sociales.

Empero, dichas soluciones, no pueden corregir por sí todo el problema social que representa el arrendamiento en México, pues la población afectada por los sismos de 1985, y la que se beneficia con los decretos de "renta congelada" en cuestión, es mínima en relación al grueso de la población que arrienda y tiene necesidad de una vivienda. Más aún cuando en nuestro personal punto de vista las políticas que en materia de vivienda y arrendamiento ha hecho el Estado mexicano, no han sido lo suficientemente eficaces para abatir la problemática social que representa la misma, ya que como hemos mencionado, la solución de la vivienda y del arrendamiento, en el fondo representa una situación de justicia social, de una mejor y justa distribución de la riqueza. Y si desde hoy no se encara con seriedad dicha problemática, a través de instituciones, planes y programas que verdaderamente permitan resolver el problema de la vivienda de la población económicamente débil, la perspectiva del arrendamiento será desoladora, ya que los altos costos de la vivienda en alquiler, la escasez de la misma, y el deterioro de éstas, traerá como consecuencia graves conflictos urbanos productores de malestar y de desequilibrio social.

CONCLUSIONES

I.- La sociología debe explicar, entender y comprender las expresiones sociales, es decir, debe circunscribirse a una ciencia de la realidad social que describa, desde luego, la vida de nuestro entorno, en la que nos encontramos sumergidos día con día.

II.- El arrendamiento es una expresión social, ya que éste explica por sí una realidad, en la que nos encontramos inmersos, y más aún que para entender la esencia de su problemática se hace necesario conceptualizarlo al plano de la realidad social mexicana.

III.- El problema del arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación en el fondo plantea una cuestión de justicia social; ya que el carácter científico que envuelve a los fenómenos sociales no puede quedar desligado de las interpretaciones valorativas y de justipreciación social.

IV.- La sociología jurídica represente por antonomasia la aplicación del derecho a la realidad social, demuestra la importancia del factor sociológico en el derecho, dado que éste no se puede entender sin el cabal conocimiento de la vida social. Y, por lo tanto, las disposiciones jurídi-

cas del arrendamiento no se pueden entender en su dimensión y trasfondo social si éstas no se trasladan al campo de la realidad social que las genera y justifica.

V.- El Problema urbano se caracteriza por su orden público y su trascendencia social, y corresponde al Estado regular las bases, principios y programas que circunscriben al mismo en relación a la vivienda y su alquiler.

VI.- La vivienda es una de las instituciones fundamentales en la cual el hombre, la familia, la sociedad y Estado estructuran el funcionamiento de su vida social, jurídica, política, económica y cultural.

VII.- La figura del arrendamiento en el Derecho Romano, en el Derecho Colonial, así como en el contemplado en el México Independiente, con los Código de 1870, 1884 y 1928, *mutatis mutandis*, no ha variado en cuanto a su esencia y naturaleza jurídica, ya desde esas épocas a la actualidad, el mismo se ha entendido como un contrato mediante el cual se debe transmitir al uso o goce temporal del bien arrendado mediante el pago de un precio y que el bien sea restituido.

VIII.- La existencia de una legislación inapropiada e inadecuada para la solución de las controversias del arrendamiento de las casas destinadas a la habitación, origina un sin fin de problemas sociales como el malestar en la admi-

ministración de justicia, desencanto y apatía en las inversiones inmobiliarias para arrendamiento, agresividad en los actores sociales del arrendamiento, incumplimiento y transgresiones a la ley, desmedidos aumentos a las rentas y a las viviendas, etc. Y no obstante que las reformas a los códigos sustantivos y adjetivos del Distrito Federal en el mes de julio de 1993, buscaban resolver dicha controversia, las mismas no han sido del todo idóneas, dado que si bien es cierto han implantado una prontitud en las controversias inquilinarias, también lo es que las mismas no resuelven las demandas sociales de habitación, por lo que consideramos que es necesario y apremiante completar las mismas con la creación de programas y planes de vivienda, todos ellos regulados bajo un cuadro idóneo normativo-institucional, a través del cual el Estado resuelva las carencias de habitación en las clases más necesitadas.

IX.- En la actualidad las políticas jurídicas y sociales que se han empleado por el Estado mexicano para la solución del arrendamiento de inmuebles destinados a la casa habitación han sido inadecuadas e infuncionales, y a futuro es uno de los grandes problemas de nuestro tiempo a resolver, en virtud de que éste está íntimamente ligado con los problemas económicos, políticos, sociales y culturales de nuestra nación.

BIBLIOGRAFIA

- Aguilar Carbajal, Leopoldo. Contratos Civiles. 2a. edici
México: Editorial Porrúa, 1977.
- Ayala, Francisco. Oppenheimer, 1a. edici; 1a. reimp; " Sección
de Obras de Sociología: Los Grandes Sociólogos". México:
FCE, 1942/1979.
- Azuara Pérez, Leandro. Sociología. 2a. edici; México: Editorial
Porrúa, 1970.
- Barajas Montes de Oca, Santiago. "Artículo 40. Comentado" en
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
Comentada, 1a. edici; México: Instituto de Investigaciones
Jurídicas (I.I.J./UNAM, 1985.
- Barbieri, M. Teresita y Guzmán Carlota. " Los Damnificados y
el Empleo" en Revista Mexicana de Sociología, s/edici;
México: Instituto de Investigaciones Sociales (I.I.S./U-
NAM, Abril 1985.
- Botero, Blanca. " Arquitectura" en La Cultura del Novecientos.
tr. Miguel Martí, 1a. edici; Núm. 5, México: Siglo XXI
Editores, 1985.
- Bolla, Guillermo. " Efectos del Sismo sobre la Vivienda de
Alquiler" en Revista Mexicana de Sociología, Año XLVIII/
Núm.2, Abril-Junio de 1986. México: I.I.S./UNAM.
- Broom, Leonard y Philip Selznick. Sociología -Un texto con
Lecturas Adaptadas-, tr. Manuel J. Gaxiola, 4a. edici;
México: Editorial Continental, 1971.
- Burgoa, Ignacio. Las Garantías Individuales. 16a. edici; Méxi-
co: Editorial Porrúa, 1982.
- Cárdenas, Arturo y Eulalio Hernández. "Problemas del Desarro-
llo Regional en México" en Investigación Económica -
Revista de la Escuela Nacional de Economía-, Volumen
XXXII, Julio-Septiembre de 1993, Núm. 527. México: UNAM.
- Comisión Nacional para la Celebración del Sesquicentenario de
la Independencia Nacional y del Cincuentenario de la
Revolución Mexicana. Diario de los Debates del Congreso
Constituyente, 1916- 1917, s/edici; Tomo I, 1960.
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
publicado en el "Diario Oficial de la Federación", el 21
de Septiembre de 1982.

Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal, publicado en el "Diario Oficial de la Federación" el día 26 de Marzo de 1928.

Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, publicado por Decreto del 5 de Diciembre de 1870.

Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, publicado en Decreto del 14 de Diciembre de 1883.

Contreras Suárez, Enrique. Estratificaciones y Movilidad Social en la Ciudad de México, 1a. edic: México: I.I.S./UNAM, 1978.

Castells, Manuel. "La Crisis, La Planificación y la Calidad de la Vida: El Manejo de las Nuevas Relaciones Históricas entre Espacio y Sociedad" en Revista Mexicana de Sociología, Año XLVI/Vol. XLVI/4, Octubre-Diciembre de 1984. México: I.I.S./UNAM.

Comte, Augusto. La Filosofía Positiva, 4a. edic: "Colección Sepan Cuantos ..." Núm. 340. México: Editorial Porrúa, 1990.

De la Madrid Hurtado, Miguel. Estudios de Derecho Constitucional, 2a. edic: México: Editorial Bodón, 1976.

Donolo, Carlo. "Sociología" en La Cultura del Movimiento, Número 4, 1a. edic: México: Siglo XXI Editores, 1985.

Durkheim, Emile. Las Reglas del Método Sociológico, tr. Ernestina Champourouin, 1a. edic: "Cuadernos de la Gaceta", Núm. 30. México: FCE, 1986.

Dansereau, Pierre. Interioridad y Medio Ambiente, 1a. edic: "Serie de Ecología y Sociedad". México: Editorial Nueva Imagen, 1981.

Esquivel Obregón, T. Apuntes para la Historia del Derecho en México, tomo III -Nueva España, Derecho Privado y Derecho de Transición-, México: Publicidad y Ediciones, 1943.

Engels, Federico. El Origen de la Familia, La Propiedad Privada y el Estado, 2ª edic: México: Ediciones Quinto Sol, s/f.

Fariñas Dulce, María José. La Sociología del Derecho de Max Weber, 1a. edic: "Serie G. Estudios Doctrinales" Num. 121. México: I.I.J./UNAM, 1989.

Galindo Garfias Ignacio. Derecho Civil, Primer Curso, Parte General, Personas, Familia, 3a. edic: México: Editorial Porrúa, 1975.

- García Máynez, Eduardo. Positivismo Jurídico, Realismo Socio-lógico y Usnaturalismo, 1a. edic; "Biblioteca de Ética, Filosofía del Derecho y Política", Núm. 31. México: Distribuciones Fontamara, S.A., 1993.
- García Colorado, Miguel. "El Arrendamiento de Inmuebles. Problemática General" en Juicio. Revista Especializada, Año 1, Número 2. México: s/f.
- Hesodo. Los Trabajos y Los Días, 2a. edic; "Biblioteca Scriptorum Graecorum et Romanorum Mexicana", México: Instituto de Investigaciones Filosóficas (I.I.F.)/UNAM/Centro de Estudios Clásicos/UNAM, 1986.
- Hellman, Hal. La Ciudad en el Mundo del Futuro, tr. Aníbal Carlos Leal, 1a. edic; Argentina: Editorial Distribuidora Argentina, 1976.
- Iglesias, Juan. Derecho Romano -Historia e Instituciones-, 10a. edic; Barcelona España: Editorial Ariel, 1992.
- Kelsen, Hans. Teoría General del Derecho y del Estado, tr. Eduardo García Máynez, 2a. edic; 3a. reimp; "Textos Universitarios". México: Facultad de Derecho/UNAM, 1933.
- Latorre, Angel. Introducción al Derecho, 6a. edic; Barcelona: Editorial Ariel, 1991.
- Lenin, V.I. "Se sostendrán Los Bolcheviques en el Poder" en Obras Escogidas, s/edic; URSS: Editorial Progreso, 1980.
- Lewis, Oscar. Antropología de la Pobreza -Cinco Familias-, tr. Emma Sánchez Ramírez, 1a. edic; 16 reimp; México: FCE, 1961/1993.
- Ley Federal de Protección al Consumidor, publicada en el "Diario Oficial de la Federación" el día 24 de Diciembre de 1992.
- Ley Federal de Vivienda, publicada en el "Diario Oficial de la Federación" el día 7 de Febrero de 1984.
- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en el "Diario Oficial de la Federación" el día 7 de Enero de 1976.
- Ley General de Asentamientos Humanos, publicada en el "Diario Oficial de la Federación" el día 21 de Julio de 1993.
- Hair, Lucy. Introducción a la Antropología Social, tr. Carlos Martín Ramírez, 6a. edic; España: Alianza Editorial, 1981.
- Malinowski, Bronislaw. Una Teoría Científica de la Cultura, tr. A.R. Cortazar, s/edic; Coleo.: "Los Grandes Pensadores". Núm. 42. España: Sarpe, 1984.

- Morales, Josefina. "La Vivienda en la Zona Metropolitana: ¿ Soluciones Posibles ?" en Problemas del Desarrollo - Revista Latinoamericana de Economía, Año IX. No. 34, Mayo-Julio de 1978. México: I.I.E./UNAM.
- Marx, Carlos y Federico Engels. Obras Escogidas. Tomo II. Moscú: Editorial Progreso, 1976.
- Mayer, Kurt B. Clase y Sociedad, tr. Eduardo Murillo, s/edici; Colec.: "Biblioteca del Hombre Contemporáneo", Núm. 52. Buenos Aires: Editorial Paidós, 1971.
- Morris, Desmond. El Zoo Humano, tr. Adolfo Martín. 2a. edici; México: Plaza & James, S.A., 1969.
- Margadant S., Guillermo F. Introducción a la Historia del Derecho Mexicano, 6a. edici; México: Editorial Estinge, 1964.
- El Derecho Privado Romano, 6a. edici; México: Editorial Estinge, 1976.
- Petit, Eugène. Tratado Elemental de Derecho Romano, s/edici; México: Editorial Epoca, 1977.
- Pecqueur-Massebauau, Jacques. La Vivienda como Espacio Social, tr. Leonardo Rodríguez Ozán, 1a. edici; México: FCE, 1967.
- Platón. La República, 3a. edici; Colec.: "Autores Clásicos" Núm. 1. Lima-Perú: Editorial Universo, 1963.
- Porrúa Pérez, Francisco. Teoría del Estado, 14a. edici; México: Editorial Porrúa, 1960.
- Pratt Fairchild Henry. Diccionario de Sociología, 12a. edici; México: Editorial FCE, 1967.
- Proudhon, Pedro José. ¿Que es la Propiedad? - Investigaciones sobre el principio del Derecho y del Gobierno-. 1a. edici; "Pequeña Biblioteca Anarquista". México: Ediciones Antorcha, 1964.
- P. Gist, Noel. Sociedad Urbana, 2a. edici; Barcelona: Editorial Omega, 1973.
- Recaséns Siches, Luis. Tratado General de Sociología, 23a. edici; México: Editorial Porrúa, 1993.
- Rodwin, Lloyd. La Metrópoli del Futuro, tr. Francisco Gómez Palacio, México: Editorial Limusa-Wiley/Libreros Mexicanos Unidos, 1964.
- Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, tomo IV. Contratos, 11a. edici; México: Editorial Porrúa, 1979.

- Rosa, Alf. Sobre el Derecho y la Justicia, tr. Genaro R. Carrío, 4a. edici: Buenos Aires, Arg.: Editorial Universitaria de B.A., 1977.
- Rousseau, J. J. El Origen de la Desigualdad entre los Hombres, tr. Coloma Léal, s/edici: Colec.: "Enlace-Grijalbo", México: Editorial Grijalbo, 1991.
- Ruiz Massieu, José Francisco. "Derecho Urbanístico" en Introducción al Derecho Mexicano, tomo II, 2a. edici: México: I.I.J./UNAM/Gran Enciclopedia Mexicana, 1983.
- Senior, Alberto F. Sociología, 12a. edici: México: Editorial Porrúa, 1993.
- Sánchez-Cordero Davila, Jorge A. "La Protección del Consumidor en el Derecho del Mercado" en Libro del Cincuentenario del Código Civil, 1a. edici: México: I.I.J. UNAM, 1978.
- Solis Luna, Benito. El Hombre y la Economía, 4a. edici: México: Editorial Herrero, 1984.
- Vallois, H. et alii. Los Procesos de Hominización, tr. Rafael Angela Marín, s/edici: "Colección 70", Núm. 52, México: Editorial Grijalbo, 1969.
- Weber, Max. Economía y Sociedad -Esbozo de una Sociología Comprensiva-, tr. José Medina Echavarría y otros, 2a. edici: 9a. reimp: México: FCE, 1964/1992.
- Sobre la Teoría de las Ciencias Sociales, tr. José Chávez Martínez, 3a. edici: "La Red de Jonás", Sociología y Política", Núm. 12, México: Premia Editora de Libros, 1986.