

562
2ej.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

ANALISIS DE LOS EFECTOS DE LA
ABROGACION DEL DECRETO QUE
PRORROGABA LOS CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTO CON RENTAS
CONGELADAS



TESIS PROFESIONAL

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A

ANGELICA IRLANDA PALOMINO JIMENEZ

ELABORADA BAJO LA DIRECCION DEL
LIC. ANGEL GUERRERO LINARES

MEXICO, D. F.

1998



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

265670



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.

MI SINCERO AGRADECIMIENTO:

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO.

FORJADOR DE BUENOS PROFESIONISTAS QUE
CONTRIBUYEN AL DESARROLLO DEL PAÍS.

A LA FACULTAD DE DERECHO.

POR HABERME BRINDADO LA OPORTUNIDAD DE
LLEGAR A SER LICENCIADO EN DERECHO.

A MI ASESOR DE TESIS:

LIC. ÁNGEL GUERRERO LINARES

POR SU APOYO INCONDICIONAL, Y POR LA AMISTAD QUE COMO SER
HUMANO ME BRINDÓ, PUES SIN ÉL, NO HUBIERA SIDO POSIBLE LA
REALIZACIÓN DEL PRESENTE TRABAJO.

A MI PADRE:

LIC. GUILLERMO PALOMINO SÁNCHEZ.

POR SU SAPIENCIA JURÍDICA, POR ESFORZARCE PARA QUE YO PUDIERA SOBRESALIR, POR SU PREOCUPACIÓN, SU CARIÑO Y APOYO DE DÍA CON DÍA, LOGRANDO IMPULSARME AL ÉXITO.

GRACIAS.

A MI MADRE:

SEÑORA MARÍA TERESA JIMÉNEZ FONSECA.

POR DARME LA VIDA Y PODER ESTAR AQUÍ.

A MIS HERMANOS:

POR LA CONVIVENCIA, POR EL CARIÑO Y

EL APOYO QUE ME HAN BRINDADO EN

TODO MOMENTO.

A MI HIJO RAFA:

QUE ES MI ADORACIÓN Y QUE COMIENZA SU CAMINO POR LA VIDA, QUE
DIOS LE DÉ LA FUERZA Y LA SABIDURÍA PARA ESCOGER EL CAMINO
CORRECTO, Y LOGRAR UN IDEAL ALTO Y NOBLE EN LA VIDA.

A DANY MI ESPOSO:

QUE GRACIAS A ÉL, TAMBIÉN ES DIGNO DE RECONOCER SU APOYO, SU
CARIÑO, SU CONFIANZA Y FE QUE DEPÓSITO EN MI, Y POR AYUDARME
A ENTENDER Y COMPRENDER LA PROFESIÓN DE LICENCIADO EN
DERECHO.

GRACIAS.

A QUIENES ME ESTIMAN.

**ANALISIS DE LOS EFECTOS DE LA ABROGACION DEL
DECRETO QUE PRORROGABA LOS CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTO CON RENTAS CONGELADAS.**

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

CAPITULO I

EL CONTRATO EN GENERAL

	Pág.
a).- Concepto de contrato en general.	5
b).- Evolución histórica.	9
c).- Elementos esenciales y de validez de los contratos en general.	12
d).- Clasificación de los contratos en general de acuerdo a la doctrina mexicana.	27
e).- Clasificación de los contratos en general en el Código Civil vigente.	28

CAPITULO II

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

a).- Concepto de contrato de arrendamiento.	32
b).- Referencia histórica.	35
c).- El arrendamiento en el derecho positivo mexicano..	58
d).- Su clasificación dentro de la materia de los contratos.	66
e).- Su clasificación en otras legislaciones.	67

CAPITULO III

EL DECRETO DE CONGELACION DE RENTAS
DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1948

a).- Antecedentes del Decreto de Congelación del 30 de Diciembre de 1948.	69
b).- Decreto del 30 de Diciembre de 1948.	77
c).- Razones socioeconómicas que motivaron su creación..	83
d).- Efectos jurídicos entre arrendador y arrendatario en virtud del Decreto.	85

CAPITULO IV

EL DECRETO QUE ABROGA EL DIVERSO QUE PRORROGABA
LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE RENTAS
CONGELADAS DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1948.

a).- Causas económicas, políticas y sociales que propi- ciaron su emisión.	91
b).- Consecuencias económicas y jurídicas producidas al efecto.	95
c).- La relación contractual según lo previsto en el . mencionado decreto.	99

C O N C L U S I O N E S.	103
--------------------------	-----

B I B L I O G R A F Í A.	106
--------------------------	-----

APENDICE. DECRETO DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1992.	109
--	-----

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

Para nadie es desconocido que el problema de la vivienda, satisfactor social de profunda demanda en el presente, constituye en nuestro país uno de los retos de mayor trascendencia en las últimas décadas.

De entrada debemos reconocer que, si bien obtener respuesta a la necesidad de vivienda es un derecho que tienen todas las familias mexicanas, de igual manera debemos tomar en cuenta que debido al elevado índice del crecimiento poblacional, aunado a otros factores de índole económico, político, social, jurídico y administrativo, de tal derecho, al paso de los años, se ha vuelto difícil de cristalizarse.

En verdad resulta increíble que en cierta época, específicamente durante los años cuarentas, México no haya conocido un problema de esta naturaleza, dado que era común encontrar viviendas en venta y alquiler a precios accesibles, es decir, la oferta de casas en venta y renta superaba a la demanda, por lo que se podía considerar que la escasez de vivienda en aquellos tiempos no existía en nuestro medio.

Sin embargo, al sobrevenir la Segunda Guerra Mundial, los desequilibrios económicos, traducidos en un aumento generalizado de precios, impulsaron la idea de dictar leyes de emergencia en materia de arrendamiento con el propósito de proteger a las clases débiles del país, que se habían empobrecido a grado insostenible.

Manuel Avila Camacho fue el primer presidente de la República que emitió un decreto sobre la materia en el año de 1942, estableciendo que no podían ser aumentadas las rentas por ocupación de inmuebles en la Ciudad de México.

A partir de entonces fueron surgiendo nuevos decretos similares al anterior, como los de 1943, 1945, 1946, 1947 y el últimamente abrogado, de 30 de Diciembre de 1948.

Obviamente tales decretos obedecieron a la urgencia de encontrar mecanismos idóneos para actuar con prontitud y eficiencia frente a las necesidades más apremiantes que en dichos periodos aquejaban al país; sin embargo, una vez desaparecidas aquellas anómalas condiciones que motivaron su origen, específicamente los resabios producidos por el impacto quebrantador de la Guerra Mundial, tales medidas se volvieron obsoletas y atentatorias contra el ritmo económico del país al obstaculizar la distribución de la riqueza, en perjuicio de grandes sectores de la población.

Por tal motivo, el gobierno mexicano, tratando de poner coto a la serie de abusos que trajo aparejada dicha medida optó por abrogarla con el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de Diciembre de 1992, que deja sin efecto aquel diverso que congeló y prorrogó por tiempo indefinido el monto de las rentas destinadas a habitación, comercio e industria en la metrópoli. Con dicha acción el Estado logró abrir una pesada compuerta que obstaculizaba la modernización de la Ciudad, permitiendo una nueva expectativa de estímulo a la construcción de viviendas para arrendamiento acorde con las perspectivas económicas de nuestro tiempo.

CAPITULO I

EL CONTRATO EN GENERAL

a).- Concepto del contrato en general.

En torno a este vocablo se han emitido una serie de acepciones entre las cuales podemos destacar las siguientes:

En principio, "contrato deriva etimológicamente del vocablo latino "contractus", que a su vez proviene del verbo "contrahere" que significa reunir, lograr, concertar", etc.¹

Con esa idea, esta figura jurídica fue utilizada en la antigua Roma y los pueblos sometidos a su jurisdicción en aquellos tiempos del imperio.

Al transcurrir el tiempo el contrato fue teniendo gran auge en las relaciones entre los individuos debido a la común y constantes transacciones que se daban en la sociedad por lo que muchos autores se avocaron a descifrar su naturaleza jurídica y buscarle sus características más idóneas procediendo a formular sus particulares al respecto.

Así tenemos que para Colín y Capitant citados por Borja Soriano, contrato es "un acuerdo de dos o varias voluntades en vista de producir efectos jurídicos"... "contratando, las partes pueden tener por fin, sea crear una relación de derecho, crear o transmitir un derecho

¹ Diccionario Jurídico Mexicano T. II (c-ch). Instituto de Investigaciones Jurídicas U.N.A.M. México, 1983, pág. 291.

real o dar nacimiento a obligaciones; sea modificar una relación preexistente; sea, en fin, extinguirla".²

Zamora y Valencia, por su parte, lo entiende como "el acuerdo de voluntades conforme a lo dispuesto por un supuesto para producir las consecuencias de derecho, consistentes en crear o transmitir derechos y obligaciones de contenido patrimonial."³

Borja Soriano sostiene que contrato es "un convenio por el cual una o varias personas se obligan hacia una o varias otras a dar, o hacer o no hacer alguna cosa".⁴

Según Mateos Alarcón es "un convenio por el que dos o más personas se transfieren algún derecho o contraen alguna obligación".⁵

Rojina Villegas, tras conceptuarlo como "un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones"⁶, en su calidad de especie dentro del género de los convenios, nos dice: que "dentro de la terminología jurídica se ha hecho una distinción entre contratos y convenios en sentido estricto."⁷ Al contrato se le ha dejado la función positiva, es decir, el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones y al convenio en sentido estricto, la función negativa de modificar o extinguir esos derechos y esas obligaciones.

² Borja Soriano, Manuel. *Teoría General de las Obligaciones*, Ed. Porrúa, Méx., pág. 129.

³ Zamora Valencia, Miguel. *Contratos Civiles*, Ed. Porrúa; México 1981, pág. 17.

⁴ Borja Soriano, Manuel. *Op. cit.* Pág. 130.

⁵ Mateos Alarcón, Manuel. *Estudio sobre el Código Civil del Distrito Federal*, pág. 4.

⁶ Rojina Villegas, Rafael. *Compendio de Derecho Civil - Contratos*, pág. 7.

⁷ Rojina Villegas, Rafael. *Op. cit.* Pág. 7.

Sin embargo el convenio *Lato sensu* comprende ambas funciones según el tenor del artículo 1792 del Código Civil vigente, que dice: "ARTICULO 1792.- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones."

De esta opinión podemos deducir que el contrato crea derechos reales o personales o, en su caso, los transmite. Es aquí donde encontramos la naturaleza de los contratos, pues según lo expresa el propio Maestro Rojina, "hay contratos como el mandato, el depósito, el comodato y el arrendamiento que crean exclusivamente derechos personales".⁸

Así en el contrato de arrendamiento la transmisión temporal del uso de una cosa, de hecho origina exclusivamente un derecho personal porque dicha transmisión no engendra definitivamente un derecho real de uso.

El tratadista Bonecasse hace un comentario al respecto, y sostiene que en realidad el derecho del arrendatario "es un derecho de crédito" con garantía individualizada, por lo que la del adquirente es una obligación "scripta in rem".⁹

Respecto a lo que el Código Civil establece sobre convenio, Gutiérrez y González estima que "en su redacción se omitió considerar que hay la posibilidad de que existan convenios cuyo fin sea el de conservar obligaciones, esto es, que consiguen que una obligación subsista aún en el momento de encontrarse en trance de extinción."¹⁰

⁸ Rojina Villegas, Rafael. *Compendio de Derecho Civil. Contratos*. Pág. 8.

⁹ Bonecasse, Julien. *Elementos de Derecho Civil*. Editado y traducido al castellano por José María Cajica. Puebla, Pue., (México), 1945-46. Pág. 540.

¹⁰ Gutiérrez y González, Ernesto. *Derecho de las Obligaciones*. Ed. Cajica, S. A., México 1986. Pág. 182.

Dicha versión, empero, es cuestionada en el sentido de que no se puede hablar de conservar una obligación sino más bien de modificar su sentido.

En cuanto a la expresión "acuerdo de dos o más personas", se hace alusión al consentimiento que, como elemento de existencia del contrato, se forma mediante la oferta de una las partes y la consiguiente aceptación de la otra.

Por lo que toca a la creación, transferencia, modificación y extinción de las obligaciones, Treviño García, sostiene que "dicho precepto señala la posibilidad de la interacción de dos o más personas en la integración del contrato sin que ello signifique la concurrencia de dos o más partes, ya que dos o más personas pueden mantener un interés unificado que forme la voluntad de una de las partes en el contrato, aunque para ello se requieran las declaraciones de voluntad de dos o más personas.

Ahora bien, en lo que concierne a la conceptualización del contrato como tal, la doctrina jurídica en su generalidad opina que no es más que una especie del convenio, que tiene por objeto crear o transferir derechos y obligaciones. Que el convenio "Lato sensu" es el concepto general y el contrato y el convenio "stricto sensu", son sus connotaciones particulares.

Inclusive se ha pretendido establecer la distinción entre contrato y convenio alegando que al contrato le corresponde la función positiva (crear y transmitir) y al convenio la función negativa (modificar o extinguir)."¹¹

¹¹ Treviño García, Ricardo. Contratos Civiles y sus Generalidades. Ed. Font. México 1976. Pág. 42.

Analizando directamente el artículo 1792 del Código Civil, efectivamente dilucidamos que el legislador hace una clarísima distinción entre convenio y contrato "strictu sensu" ya que le confiere al contrato la posibilidad de producir y transferir y al convenio por exclusión le deja la de modificar y extinguir derechos y obligaciones.

Por lo que retomando el tema que nos ocupa, podemos concluir que la definición que contempla todos los elementos y características del contrato es la siguiente:

"Contrato es aquella especie de convenio que, traducido es el consenso de dos o más voluntades, que apunta a un interés jurídico consistente en la creación o transmisión de efectos, tanto obligatorios como reales entre las partes que lo celebran."

b).- Evolución histórica:

El origen del contrato, como toda una institución jurídica, tuvo lugar en la antigua Roma donde, aún cuando en un principio no fue una fuente genérica de obligaciones en vista de que sólo algunas figuras típicas del acuerdo de voluntades producían acción y eran sancionadas por incumplimiento.

En su prolongado desarrollo histórico el sistema contractual romano registró una sorprendente transformación que según Bravo González fue desde la etapa del formalismo al consensualismo, de la manera siguiente:

"Contrato verbis.- Aquellos que se perfeccionaban mediante el pronunciamiento de palabras solemnes durante la celebración del acto para imprimirle mayor precisión y certeza.

Contratos litteris.- Los que se perfeccionaban mediante la inscripción en el Códex, que asienta el acreedor con el consentimiento del deudor.

Contratos re.- que se perfeccionaban cuando a la concertación seguía de inmediato la entrega de la cosa.

Contratos consensu.- Aquellos que para su perfeccionamiento bastaba el consentimiento de las partes."¹²

En opinión de Bañuelos Sánchez, "Esta concepción romana, extendida en la mayor parte del mundo, subsiste prácticamente inalterable en las diversas legislaciones hasta la aparición del liberalismo a finales del siglo XVIII, cuando, por cierto, se otorga a esta figura jurídica del contrato un valor fundamental, al grado de considerar la existencia de la sociedad humana como algo dependiente de un acuerdo de voluntades de los hombres, es decir de un contrato social.

Además se ha estatuido en nuestros tiempos el principio de la "autonomía de la voluntad" y el de casi una absoluta "libertad de contratación", lo que ha propiciado que en nuestros días hayan cobrado auge las ideas colectivistas y el ámbito del contrato se vaya reduciendo paulatinamente. Ese principio de la autonomía de la voluntad establece que el concurso de voluntades que

¹² Bravo González, Agustín. Derecho Romano, 2º Curso. Ed. Pax-México, 1975, págs. 89-90.

caracteriza al contrato se entiende según la teoría clásica, como el acuerdo de las libres voluntades de los contratantes."¹³

Ciertamente, la noción de libertad individual se expresa habitualmente diciendo que todo lo que no está prohibido, está permitido.

Por ello, Borja Soriano refiere que "la concepción de la voluntad soberana en el contrato tiene su origen en el Derecho Canónico, sostenida por la escuela del derecho natural y por los filósofos del siglo XVIII y finalmente ha sido exaltada por los partidarios del individualismo liberal del siglo XIX.

Dicho principio fue acogido por el Código Civil de Napoleón en su artículo 1134 y por nuestros Códigos de 1870 (artículo 1535), y el de 1874 (artículo 1419).

Según el principio de la autonomía de la voluntad, las partes son libres para celebrar o no celebrar contratos, determinar su objeto, sin más limitaciones que el orden público."¹⁴

c).- Elementos esenciales y de validez de los contratos en general:

En cuanto a dichos elementos debemos destacar que son dos:

- 1.- *Elementos de existencia.*- Son aquellos sin los cuales no puede siquiera concebirse

¹³ Bañuelos Sánchez, Froylán. *De la interpretación de los contratos y los testamentos*. Cárdenas Editor, México 1973, págs. 11 a 19.

¹⁴ Borja Soriano, Manuel. Op. cit. Pág. 145

el contrato, ni puede existir conceptualmente, y son el consentimiento y el objeto. (Artículos 1794 y 2224 del Código Civil vigente).

2.- *Elementos de validez.*- Son aquellos sin los cuales el contrato quedaría afectado de nulidad al no producir cabalmente sus efectos jurídicos, y son la capacidad de las partes, la ausencia de vicios del consentimiento, el objeto, motivo o fin lícito y la forma, en los casos en que la ley así lo exija. (Artículo 1795 a "contrarius sensu").

Elementos esenciales de los
contratos en general:

Estos elementos son:

A).- *El consentimiento.*- Se define como "el acuerdo de dos o más voluntades tendientes a la producción de efectos de derecho, siendo necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior".¹⁵

En la formación del consentimiento (figura dual por excelencia) siempre encontramos dos voluntades, una llamada "oferta" o "policitación", nombre que se le da a la propuesta de celebrar un contrato y otra denominada "aceptación" que es el asentimiento o conformidad de dicha oferta.

¹⁵ Gutiérrez y González, Ernesto. Op. cit. Pág. 207.

A la persona que formula la oferta se le llama "oferente", "policitante" o "proponente" y a la que otorga la aceptación, "aceptante".

Para que haya consentimiento es necesario que a la oferta recaiga una aceptación lisa y llana, esto es que no implique una modificación a la oferta (artículo 1810 del Código Civil), pues de otra manera tendríamos que a una oferta se conteste con otra.

Conforme a derecho el consentimiento puede perfeccionarse entre presentes o entre ausentes. En el primer caso se sobreentiende que la oferta se formula a una persona que esta de cuerpo presente, sin importar el plazo de aceptación y quedando el oferente desligado en caso de que la aceptación no se hiciera de inmediato (artículo 1805 del Código civil), lo mismo tiene lugar cuando la oferta se hace por teléfono (artículo 1806 del Código Civil).

Cuando el consentimiento se forma entre no presentes entonces se plantea la cuestión de determinar cuándo surge el "consensu" y en consecuencia, nace el contrato. A este propósito se han emitido diversos criterios como los que a continuación enunciamos:

- a).- De la declaración en que el contrato queda formado desde el momento en que la aceptación se declara de cualquier manera;
- b).- De la expedición, en que el contrato se forma cuando la aceptación, además de declararse, se dirige al oferente;

- c).- De la recepción, en que el contrato se forma cuando el documento que contiene la aceptación llega al oferente y,
- d).- De la información, cuando el contrato se forma cuando la aceptación es del conocimiento del proponente.

De los cuatro sistemas mencionados tenemos que nuestra legislación mercantil de manera concreta se ha inclinado por el segundo, o sea de la expedición, en el sentido de que las transacciones comerciales requieren celeridad en su ejecución (artículo 80 del Código de Comercio).

En cambio el Código Civil vigente se pronuncia por el tercero, o sea de la recepción, salvo lo referente a la donación en el que se inclina por el cuarto, o de la información. (Artículos 1807 y 2340 del Código Civil).

B).- *El objeto.*- Es el segundo elemento indispensable para la presencia del contrato. En sí no basta el consentimiento para que se integre el contrato, sino que hace falta el objeto materia del mismo. Se conocen tres perspectivas del mismo:

Objeto directo.- Consiste en la creación y transmisión de derechos y obligaciones (artículo 1793 del Código Civil).

Objeto indirecto.- Es la conducta que debe cumplir el deudor, misma que puede manifestarse en dar, hacer o no hacer (artículo 1824 del Código Civil).

Objeto material del contrato.-Es la prestación que se debe realizar que, según el artículo 2011 del Código Civil, puede revestir cuatro hipótesis:

- 1.- La traslación del dominio de cosa cierta;
- 2.- La enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta;
- 3.- La restitución de cosa ajena; y,
- 4.- El pago de cosa debida.

Respecto de este último tipo de objeto del contrato, el Maestro Gutiérrez y González refiere que, tratándose de obligaciones de dar debe reunir ciertos requisitos que son: existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie y, estar en el comercio (artículo 1825 del Código Civil vigente).

No obstante, las cosas futuras pueden también ser objeto de contrato (artículo 1826 del Código Civil), aunque en este caso la obligación queda subordinada al nacimiento o a la producción de la cosa, siempre que no se trate de la herencia de una persona viva o de un contrato de donación, en cuyo caso está prohibido comprender los bienes futuros. (Artículo 2333 del Código Civil vigente)

Por último en cuanto el objeto material del contrato en obligaciones de hacer y de no hacer, o sea, prestación de hechos positivos o negativos, estos deben ser posibles y lícitos (artículo 1827 del Código Civil).

Sobre esto debemos entender como hecho imposible aquél que es incompatible con una ley de la naturaleza (imposible físicamente o en una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que por lo tanto

constituye un obstáculo insuperable para su ejecución, imposibilidad jurídica (artículo 1828 del Código Civil).¹⁶

Sobre la licitud, nuestro Código la define en diferentes términos generales, como "lo que no es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres" (artículo 1830 del Código Civil), por lo tanto, es ilícito cuando va contra el tenor de leyes prohibitivas, o sean aquellas que limitan el arbitrio de los individuos por considerar que ciertas manifestaciones de voluntad son dañosas a la conveniencia social, produciéndose como consecuencia de tal ilicitud, la nulidad, ya sea absoluta o relativa, en su caso, del contrato de acuerdo con la ley. (Artículo 2225 del Código Civil).

Por lo que toca a la ilicitud atacante de las buenas costumbres, Gutiérrez y González la considera como un concepto de contenido impreciso y fluctuante que equivale a la idea de moral pública o conciencia social de determinado pueblo y en cierta época la define como el conjunto de hábitos, prácticas o inclinaciones observadas por un grupo humano en un lugar y momento determinado y a las cuales deberá atender el juzgador para sancionar o no el acto.¹⁷

De acuerdo con esto, a mi manera de ver, queda al criterio judicial determinar cuándo un hecho de ese tipo es ilícito por atentar contra las buenas costumbres de la sociedad.

Elementos de validez de los
contratos en general:

¹⁶ Gutiérrez y González, Ernesto. Op. cit. Pág. 228.

¹⁷ Gutiérrez y González, Ernesto. Op. cit. Pág. 213.

Puede acaecer que aún existiendo el acto no logra la plena realización de sus efectos jurídicos a que se encuentra destinado porque la ley exija el cumplimiento de ciertos requisitos de validez, o sean los elementos que estructuran al negocio que, teniendo existencia, requiere de tales elementos para producir tales efectos.

Esos elementos, como ya habíamos mencionado anteriormente, son la capacidad de las partes la ausencia de vicios del consentimiento, el motivo, objeto o fin lícito y la forma exigida por la ley (artículo 1795 del Código Civil).

a).- *Capacidad.*- La ley dispone que las partes que otorgan un contrato deben ser capaces. En este sentido la capacidad jurídica se refiere a la de ejercicio, esto es, la aptitud de quiénes intervienen en la celebración del acto para hacer valer por sí mismos sus derechos y cumplir sus obligaciones.

Para ser más concretos, la capacidad jurídica es la aptitud para ser sujeto de derechos y deberes y hacerlos valer.

De este concepto podemos desprender dos tipos de capacidades que son: Capacidad de goce y capacidad de ejercicio.

En principio, la capacidad de goce es la aptitud o la posibilidad de ser sujeto de derechos y obligaciones. Esta capacidad la tiene todo individuo por el hecho de ser persona. "Se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte, pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra ya bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos del Código Civil". (Artículo 22 Código Civil).

En cambio la capacidad de ejercicio hace alusión a la posibilidad del individuo para ejercitar sus derechos y contraer obligaciones, como celebrar contratos y cumplirlos, respetando las limitaciones que al caso establecen las leyes. Esta capacidad sólo la tienen los que han llegado a la mayoría de edad, que es a los 18 años, (artículo 24 en relación con el 646 del Código Civil), y están en pleno uso de sus facultades mentales, pudiendo por tanto, disponer libremente de sus personas y de sus bienes (artículo 647 del Código Civil).

Ahora bien, relacionando lo anterior con el contrato, nuestra legislación civil establece como primera regla sobre capacidad la de que "son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley" (artículo 1798 del Código Civil). Y como segunda, que "la incapacidad de una de las partes no puede ser invocada por la otra en provecho propio, salvo que sea indivisible el objeto del derecho o de la obligación común". (Artículo 1799 del Código Civil).

Sobre el particular diremos que nuestro derecho contempla como casos especiales de incapacidad total de goce el caso de las corporaciones religiosas y ministros de cultos (artículo 27 fracción II, y 130 párrafo 15 de la segunda parte de nuestra Constitución Política); y de incapacidad parcial de goce el de las instituciones de beneficencia (artículo 27 fracción III de la misma Constitución); las sociedades comerciales por acciones (artículo 27 fracción IV de la misma Carta Magna); los extranjeros (artículo 27 fracción I de la misma Constitución).

Artículo 27 Constitucional.- La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites

del territorio nacional corresponde originariamente a la Nación la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada...

... La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación, se regirá por la siguientes prescripciones:

I.- Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones, o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por los mismos la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquellos, bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas.

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

II.- Las asociaciones religiosas que se constituyan en los términos del artículo 130 y su ley

reglamentaria tendrán capacidad para adquirir, poseer o administrar, exclusivamente, los bienes que sean indispensables para su objeto, con los requisitos y limitaciones que establezca la ley reglamentaria.

III.- Las instituciones de beneficencia, pública o privada, que tengan por objeto el auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados, o cualquier otro objeto lícito, no podrán adquirir más bienes raíces que los indispensables para su objeto, inmediata o directamente destinados a él, con sujeción a lo que determine la ley reglamentaria;

IV.- Las sociedades mercantiles por acciones, podrán ser propietarias de terrenos rústicos, pero únicamente en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto.

En ningún caso las sociedades de esta clase podrán tener en propiedad tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la respectiva equivalente a veinticinco veces los límites señalados en la fracción XV de este artículo. La ley reglamentaria regulará la estructura de capital y el número mínimo de socios de estas sociedades, a efecto de que las tierras propiedad de la sociedad no excedan en relación con cada socio los límites de la pequeña propiedad. En este caso, toda propiedad accionaria individual, correspondiente a terrenos rústicos, será acumulable para efectos de cómputo. Asimismo, la ley señalará las condiciones para la participación extranjera en dichas sociedades.

La propia ley establecerá los medios de registro y control necesarios para el cumplimiento de lo dispuesto por esta fracción; ..._

Artículo 130 Constitucional.- El principio histórico de la separación del estado y las iglesias orienta las normas contenidas en el presente artículo. Las iglesias y demás agrupaciones religiosas se sujetarán a la ley.

... Los actos del estado civil de las personas son de la exclusiva competencia de las autoridades administrativas en los términos que establezcan las leyes, y tendrán la fuerza y validez que las mismas les atribuyan._

En cambio respecto de la incapacidad de ejercicio el Código Civil para el Distrito Federal, consagra los casos siguientes:

Artículo 450.- Tienen incapacidad natural y legal:

I.- Los menores de edad;

II.- Los mayores de edad disminuidos o perturbados en su inteligencia, aunque tengan intervalos lúcidos; y aquellos que padezcan alguna afección originada por enfermedad o deficiencia persistente de carácter físico, psicológico o sensorial o por la adicción a sustancias tóxicas como el alcohol, los psicotrópicos o los estupefacientes; siempre que debido a la limitación, o a la alteración en la inteligencia que esto les provoque no puedan gobernarse y obligarse por si mismos, o manifestar su voluntad por algún medio.

III.- (Derogada).

IV.- (Derogada). _

Debiéndose tener presentes los casos de excepción que sobre lo enunciado establecen las leyes, como son la incapacidad de ejercicio para testar que tienen los que no han cumplido los 16 años ya sean hombres o mujeres (artículo 1306 del Código Civil), los dementes que tengan intervalos lúcidos (artículo 1307 del Código Civil), de acuerdo con las prescripciones que el mismo Código dispone al respecto (artículo 1308 del Código Civil), y de la misma manera lo referente a la emancipación. (Artículo 643 del Código Civil).

En materia de contratos, "la incapacidad de las partes o de una de ellas produce la nulidad del contrato" (artículo 1795 fracción I, relacionado con el 2230 del Código Civil), además que dicha nulidad "sólo puede ser invocada por la parte agraviada" ya que es de carácter relativo, en cuanto a que existe la posibilidad de ser confirmada (artículo 2233 del Código Civil) o de ratificarse (artículo 2234 del Código Civil).

b).- Ausencia de vicios del consentimiento.-
Con justa razón la ley exige que la voluntad de los que intervienen en la celebración del contrato esté exenta de vicios. El consentimiento en este contexto debe ser la expresión de dos o más voluntades libres y conscientes que se dirigen a la producción de efectos jurídicos. Afirmar que la voluntad se ha dado conscientemente significa que no ha sido fruto de error, dolo o mala fe y, decir que se ha manifestado libremente quiere decir que ha sido declarada sin coacción moral (amenazas) o física (fuerza); en caso contrario, recaerá sobre ella la sanción de nulidad, es decir, sería invalidado.

Entendiendo por vicio la realización incompleta o defectuosa de cualquiera de los elementos de esencia de una institución, diremos que, según el esquema

que nuestra ley maneja, estos vicios de la voluntad son: el error, el dolo, la mala fe, la violencia y la lesión (artículos 1812 y 1813 del Código Civil).

En cuanto al error, tenemos que su definición es "una creencia no conforme con la realidad. Un estado psicológico en discordancia con la realidad objetiva".¹⁸

Se clasifica en error aritmético, que sólo amerita su reparación o rectificación; error de hecho, que recae sobre cosas materiales; error de derecho, que gravita sobre una regla de derecho.

Por lo que toca al error de hecho, este puede tener lugar en tres modalidades por lo que sus efectos varían, a saber: ya impedir la formación del contrato, ya hacerlo simplemente anulable o, carecer de eficacia respecto de él.

En el primer caso se llama error obstáculo, en el segundo error nulidad, y en el tercero error indiferente.

El error obstáculo consiste precisamente en la ausencia del consentimiento pues no existe en realidad, sino que hay una falsa creencia de la realidad. Puede suceder en dos casos: error en la naturaleza del contrato o error sobre la identidad del objeto del mismo.

El error nulidad, por su parte, puede provenir de ambos contratantes o de sólo uno de ellos. Para nuestro Código Civil vigente en cualquiera de las dos situaciones dicho error es un vicio del consentimiento (artículo 1813).

¹⁸ Borja Soriano, Manuel. Op. cit. Pág. 245.

El error indiferente, en cambio, es aquel que recae sobre cualidades secundarias del objeto, es decir, sobre motivos no determinantes de la voluntad, por lo cual no invalida el acto.

Por lo que respecta al error de derecho diremos que en el Código Civil de 1884, éste no anulaba el contrato (artículo 1296), en cambio el Código Civil actual en su artículo 1813 dice "El error de derecho o de hecho inválida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan_.

Dolo.- Este vicio se conceptúa al tenor del artículo 1815 de nuestro Código Civil que dice: "Se entiende por dolo en los contratos cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes, una vez conocido._

En cambio, desde el punto de vista doctrinario, el dolo es una especie de error provocado por medio de artificios o maquinaciones para hacer caer o mantener en el a una de las partes. Conviene por tanto recalcar que ha de ser la causa determinante del contrato, esto es, que debe provocar un error sobre las cualidades esenciales del objeto, ya sea sobre la cantidad o la naturaleza del mismo.

Mala fe.- Según el texto legal la mala fe es la disimulación del error una vez conocido" (artículo 1815 del Código Civil).

El concepto de mala fe guarda estrecha relación con el dolo, considerando a la mala fe con una posición pasiva en comparación con el dolo que es activa. Cabe mencionar también que la mala fe, al igual que el

dolo, debe recaer sobre el motivo determinante de la voluntad de los contratantes, como lo expresa el artículo 1816 del Código Civil.

Por lo tanto, el dolo y la mala fe importan siempre premeditación y propósito de engañar o de no desengañar, cuando el error ha nacido naturalmente.

Cuando hay dolo o mala fe, el contratante que ha incurrido en error puede pedir la nulidad, aunque al celebrar el contrato no haya declarado el motivo determinante de su voluntad, ni ese motivo se pruebe, precisamente por las circunstancias del mismo contrato, requisitos que se exigen cuando el error es fortuito o causal (artículo 1813 del Código Civil).

Por otra parte, según nuestro derecho, no se puede renunciar al derecho de pedir la nulidad para el futuro que resulte del dolo (artículo 1822 del Código Civil).

Violencia o intimidación.- Según el texto legal este vicio del consentimiento tiene lugar "cuando se emplea la fuerza física o amenazas que importe peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado_ (Artículo 1819).

En rigor, opina Borja Soriano, no es en sí la violencia o intimidación, como también se le llama, sino el temor y su efecto ordinario, el que altera la voluntad de los contratantes; el que vicia el consentimiento. Por tanto no importa la condición ni edad de la persona amenazada siempre que dicha violencia produzca efecto en

la celebración del acto, ya de manera directa o indirecta.¹⁹

El artículo 1818 dice textualmente *_Es nulo el contrato celebrado por violencia, ya provenga ésta de alguno de los contratantes, ya de un tercero, interesado o no en el contrato, esta acción prescribe a los seis meses_*. (Artículo 2237 del Código Civil).

Por otra parte, nuestra ley dispone que *_no es lícito renunciar para lo futuro la nulidad que resulte de la intimidación o de la violencia_* (artículo 1822 del Código Civil).

Lesión.- En relación a este vicio del consentimiento el artículo 17 del actual Código Civil determina: *_Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios. El derecho concedido en este artículo dura un año_*.

La lesión, cuando se presenta, produce la nulidad relativa del acto (artículo 2228 del Código Civil), por lo que dicha nulidad es prescriptible, pues sólo dura un año y tampoco puede ser invocado más que por la parte afectada por ella.

En cuanto al tratamiento normativo que se brinda a las partes en caso de lesión es con el ánimo de impedir la explotación del débil o menesteroso,

¹⁹ Borja Soriano, Manuel. Op. cit. Pág. 254.

inspirándose en la idea del interés público, por lo que no es renunciable según lo señala textualmente el artículo 6o. de nuestro actual Código civil.

d).- Clasificación de los contratos en general de acuerdo a la doctrina mexicana:

De acuerdo con nuestra doctrina jurídica existen dos grandes tipos de contratos; Bañuelos Sánchez, nos presenta la siguiente clasificación:

Nominados.- Son aquellos contratos regulados por los Códigos y reciben un nombre determinado. La ley contiene para cada tipo de contrato una regulación supletoria de la voluntad de los que contratan. Dichas leyes llamadas por lo mismo supletorias, tienen precisamente la finalidad de colmar las lagunas de la ley, aunque sólo se estatuyen para el caso de que las partes contratantes no hubieren hecho una estipulación "contrarius sensu".

Innominados o (atípicos).- Son los que el derecho moderno los cataloga o los significa como no reglamentados o estructurados por el Código, pero en cambio tienen un régimen supletorio de la voluntad de las partes, pero independientemente de eso las partes lo pueden celebrar conforme tres posibilidades previstas por el legislador, de la siguiente manera:

- a).- Por las reglas generales de los contratos.
- b).- Por las estipulaciones de las partes, y
- c).- En lo que fueren omisos, por las disposiciones del contrato con que tengan

más analogías. (Artículo 1858 del Código Civil).

La razón de ser de los contratos innominados radica en el hecho de que el legislador no puede prever todas las posibilidades de contratación que la realidad pueda generar y plasmarlas en un código. Por tal motivo, si la voluntad manifestada por las partes coincide con alguno de los contratos reglamentados por el Código, se regirá por las disposiciones aplicables al caso concreto, pero si no coincide plenamente con alguno de ellos, se regirá por las reglas generales de los contratos (propriadamente de las obligaciones); por las estipulaciones de las partes; y en el caso de omisiones, por las disposiciones del contrato con el que tengan mayor parecido.²⁰

Rafael de Pina por su parte lo conceptúa como nominado (o típicos), son los contratos que tienen en el Código Civil o fuera de él un nombre particular y una denominación propia. Innominados (o atípicos), son los que no tienen ni una disciplina expresa, ni designación particular que los distinga de los demás.²¹

e).- Clasificación de los contratos en general en el Código Civil vigente:

Las diversas clases de contratos que encontramos en nuestra codificación actual son:

1.- Por su naturaleza:- Unilaterales y bilaterales o sinalagmáticos, gratuitos y

²⁰ Bañuelos Sánchez, Froylán. Op. cit. Págs. 72-73.

²¹ De Pina, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Vol. III, Edición Primera, México, D. F., 1960.

onerosos; estos últimos subdivididos en conmutativos y aleatorios.

2.- *Por su forma*:- Consensuales, formales y solemnes, y

3.- *En cuanto a su carácter*:- Principales y accesorios e instantáneos y sucesivos.

Unilaterales.- Son aquellos en que una sola de las partes se obliga hacia la otra, sin que ésta le quede obligada. (Artículo 1835).

Bilaterales.- Aquellos en que resulta obligación para las partes. (Artículo 1836 del Código Civil vigente).

Onerosos.- En los que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos. (Artículo 1837 del Código Civil vigente).

Los contratos onerosos a su vez se subdividen en conmutativos y aleatorios.

Conmutativos.- Cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde la celebración del contrato, de tal manera que se pueda apreciar de inmediato el beneficio o pérdida que les cause dicha concertación. (Artículo 1838).

Aleatorios.- Cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de los beneficios o pérdidas que el contrato infiera a las partes, hasta que dicho acontecimiento tenga lugar. (Artículo 1838).

Gratuitos.- Aquellos contratos en que el provecho es solamente de una de las partes. (Artículo 1837).

Consensuales.- Los que para perfeccionarse no requieren necesariamente que el consentimiento se manifieste por escrito, por lo que puede hacerse verbalmente o por un consentimiento tácito, es decir, mediante hechos que lo hagan suponer, sin necesidad de recurrir a la escritura. Inclusive pueden celebrarse a través de la mímica, como en el caso de los acuerdos celebrados por personas que padecen mudez.

Formales.- Aquellos en que para perfeccionarse requieren que el consentimiento se manifieste por escrito, como un requisito de validez del acto, ya sea en escritura pública o privada. De no ser así la sanción sería la nulidad del contrato.

Solemnes.- Los que en virtud de la técnica jurídica la forma se ha elevado a la categoría de elemento esencial, de tal suerte que si ésta no se observa, el contrato se afecta de inexistencia (ya no de nulidad).

Principales.- Son los que existen por sí mismos o tienen vida propia, es decir, no dependen de otro.

Accesorios.- Son los que dependen de un contrato principal corriendo la suerte de éste. De tal forma que si el principal se anula o se declara inexistente lo mismo sucedería con el accesorio. También se les llama "de garantía" porque refuerzan el cumplimiento de otro contrato que se reputa principal.

Instantáneos.- Los que se cumplen en el mismo momento de su celebración, esto es, su ejecución se agota en un sólo acto.

De tracto sucesivo.- En los que el cumplimiento de las prestaciones está supeditado a varias exhibiciones, es decir, por períodos determinados.

CAPITULO II

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

a).- Concepto de contrato de arrendamiento:

El arrendamiento es uno de los contratos de mayor importancia tanto teórica como práctica en la vida socioeconómica de nuestro país y, por qué no decirlo, de todo el mundo, ha sido conceptualizado de variadas formas, según la época de los pueblos que lo han reglamentado.

Por tal razón y para efecto de este apartado, enunciamos a continuación las definiciones más sobresalientes al respecto:

En el *Derecho romano* se conceptuaba al arrendamiento como aquel *Contrato* según el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa a ejecutar por ella cierto trabajo, mediante una remuneración en dinero, llamada *merces*.²²

En el *Derecho Civil Francés* Planiol lo define de la siguiente manera: *Contrato* en el que una de las partes se obliga a hacer disfrutar a la otra el goce de una cosa por cierto tiempo y mediante un precio cierto que éste se obliga a pagar a aquella.²³

En el *Derecho Civil Español* el jurista Castán Tobeñas lo conceptúa diciendo: *Contrato* por el que una

²² Petit, Eugene. *Tratado Elemental de Derecho Romano*, pág. 401.

²³ Planiol y Ripert. *Tratado Elemental de Derecho Civil*, Pág. 481.

de las partes se compromete mediante un precio, que la otra se obliga a pagarle, a procurar a ésta el uso o goce temporal de una cosa, o a prestarle temporalmente sus servicios, o a hacer por cuenta de ella una obra determinada".²⁴

En el *Derecho Civil Alemán* Enneccerus define al arrendamiento expresando que es el Acuerdo de voluntades por medio del cual una de las partes se obliga a la concesión del uso de un objeto y la otra a una contraprestación de cualquier clase.²⁵

En el *Derecho Civil Italiano* Messineo nos da su particular definición de arrendamiento diciendo que es el Acuerdo de voluntades que implica que uno de los contratantes asume frente a la otra la obligación de hacerle gozar las utilidades de una cosa mueble o inmueble, de ordinario por tiempo determinado contra una compensación.²⁶

Por nuestra parte en nuestra legislación también se reglamentó el contrato de arrendamiento desde la época prehispánica y así tenemos que en el *México Precortesiano* nos comenta Esquivel Obregón que no obstante que la mayoría de los autores opinan que en dicho período no se reglamentó esta figura, algunos dicen que se puede describir de la siguiente manera: El goce o uso de un bien mediante el pago de un tributo o precio al monarca español.²⁷

Posteriormente ya en la época de la colonia se conceptuaba al contrato de arrendamiento con nuevas

²⁴ Castán Tobefias, José. *Derecho Civil Español*. Pág. 294.

²⁵ Enneccerus Kipp, Wolf. *Tratado de Derecho Civil Alemán*. Tomo II. Barcelona, España 1966. Pág. 248.

²⁶ Messineo, Francesco. *Manual de Derecho Civil y Comercial*. Ed. Jurídica Europa-América, B. Aires 1979. Pág. 299.

²⁷ Esquivel Obregón, Toribio. *Historia del Derecho Patrio*. Pág. 370.

dimensiones debido por supuesto a la influencia determinante de la corona española, que dictaba las leyes no solo para aplicarlas en la Península Ibérica, sino que las dictaba para sus colonias, por lo que transcribiremos la definición que nos da Esquivel Obregón:- "Contrato por el que una de las partes se obliga a dejar que la otra usara algún mueble o prestarle determinados servicios, mediante el pago de un precio cierto".²⁸

México Independiente. En esta etapa histórica continuó rigiendo el concepto colonial de arrendamiento consistente en "dejar usar a otro algún bien mueble o prestarle determinados servicios mediante el pago de un precio cierto".

Código Civil de 1870 y 1884.- "Se llama arrendamiento al contrato por el que una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto; se llama arrendador al que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe". (Artículo 3068 del Código Civil 1870 y 1884).

Código Civil actual de 1928.- Nuestro Código Civil vigente conceptualiza al arrendamiento diciendo en su artículo: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto".

Por su parte el ilustre Maestro ya fallecido Lic. Jorge Sánchez Cordero, en sus cátedra de "contratos" estimó que en la redacción actual de arrendamiento se omitieron los nombres de las partes, que son el arrendador y arrendatario, de modo que ello le daría

²⁸ Esquivel Obregón, Toribio. Op. cit. Pág. 372.

mayor énfasis a la definición.- "Hay arrendamiento cuando una parte llamada arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa a otra llamada arrendatario, y éste a su vez a pagar por ese uso o goce un precio cierto".²⁹

En cuanto a la doctrina podemos expresar que, dada la uniformidad que sobre el particular vierten los autores, sería inútil tratar detallada y separadamente todas las definiciones que del arrendamiento se han dicho, sin embargo, sólo por vía de ejemplo, citaremos algunas de las más conocidas:

Rojina Villegas nos define el arrendamiento como "El 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".³⁰

Por su parte, Leopoldo Aguilar Carbajal, dice en su libro que: "doctrinariamente se había definido al contrato de arrendamiento como aquél en virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce de una cosa, en forma temporal o sólo el uso, mediante el pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto".³¹

b).- Referencia Histórica:

La secuencia histórica que ha seguido el desarrollo del contrato de arrendamiento se puede plantear desde su aparición en el derecho romano, pasando por el francés, el español y el nuestro en sus diferentes

²⁹ Sánchez Cordero, Jorge. Apuntes tomados de su cátedra de contratos. 1957.

³⁰ Rojina Villegas, Rafael. Op. cit. Pág. 214.

³¹ Aguilar Carbajal, Leopoldo. _Contratos Civiles_, Pág. 151-152.

etapas como precolonial, colonial, México Independiente, desde los Códigos Civiles de 1870, 1884 hasta llegar al Código Civil vigente de 1928.

En el derecho romano antiguo la persona que se obligaba a suministrar la cosa o a ejecutar el trabajo encomendado se llamaba *_locator_* porque realizaba una *locatio* y podía ejercitar contra la otra parte la *_actio locati_*, o *ex locatio* para obligarle a cumplir sus obligaciones.

En cambio, la que debía el precio o merces se llamaba "conductor" realizaba una *conductio* y podía entablar contra el *locator* una "*actio conducti*" o *exconductio* para exigir de aquélla la entrega de la cosa o el pago por el trabajo realizado.³²

Los romanos distinguieron tres tipos de arrendamiento:

- a).- Arrendamiento de cosas (*locatio conductio rerum*).
- b).- Arrendamiento de servicios (*locatio conductio operarum*).
- c).- Arrendamiento de obras (*locatio conductio operis*).

En el arrendamiento de cosas, el objeto de éste contrato era la cosa dada en arriendo y el precio de la misma, sin los cuales no podía existir dicho acto. El arrendamiento podía llevarse a cabo sobre cualquier tipo de cosas: muebles, inmuebles, corporales e incorporeales,

³² Pctit, Eugene. Op. cit. Pág. 401.

etc., con tal de que pudieran formar parte de un patrimonio.

Estaban exceptuadas de dicha operación las llamadas "servidumbres prediales" ya que ello representaría la injerencia indebida en las propiedades de otro sin su aprobación; lo mismo aquellos que se pudieran consumir por su uso, salvo que su arrendamiento fuera con carácter de cuerpo cierto.³³

Para los romanos se podían arrendar cosas ajenas puesto que el arrendador en aquel tiempo sólo estaba obligado a entregar al arrendatario el goce o disfrute de la cosa, más no la propiedad.

En cuanto al precio, se exigía que fuera cierto, excepto cuando se trataba de fundos de tierra, en cuyo caso se fijaba en especie.

Respecto de las obligaciones señaladas para cada una de las partes implicadas en el contrato tenemos las siguientes obligaciones del arrendador (locator):

- a).- Procurarle el goce y disfrute de la cosa al arrendatario durante todo el curso del arrendamiento.
- b).- Entregar la cosa con todo y sus accesorios para que cumpla cabalmente con su función encomendada.
- c).- Garantizar al arrendatario contra la evicción.

³³ Petit, Eugene. Op. cit. Pág. 401.

- d).- Responder de los defectos y vicios ocultos que disminuyan su utilidad; y,
- e).- Ser responsable no sólo de su dolo, sino de toda culpa, aunque no de los casos fortuitos.³⁴

Por su parte el arrendatario o conductor tenía como obligaciones:

- a).- Pagar el precio del alquiler, salvo pacto en contrario, éste sería pagado por periodos vencidos.
- b).- Servirse del objeto de acuerdo con su destino normal y cuidándolo como un buen padre de familia.
- c).- Responder de todo deterioro de la cosa que pudiera sobrevenir por su dolo o culpa.
- d).- Restituir la cosa arrendada al terminar el contrato, salvo que tenga lugar la "tácita reconducción", o sea que el arrendamiento continuará una vez vencido el plazo sin que ninguna de las partes, especialmente el dueño, se opusiera a ello.

Finalmente el arrendamiento de cosas podía extinguirse por:

³⁴ Petit, Eugene. Op. cit. 402, 403 y 404.

- a).- La expiración del plazo convenido, salvo la "relocatio tácita" (tácita reconducción) en que el inquilino, vencido el contrato, continúe ocupando la cosa sin oposición del arrendador. En tratándose de fundos rurales, la tácita reconducción se hacía siempre año con año a causa del ciclo anual que caracterizaba las labores agrícolas. El subarriendo estaba permitido, salvo acuerdo en contrario. El riesgo por caso fortuito pesaba principalmente sobre el arrendador.
- b).- Por la pérdida de la cosa arrendada.
- c).- Por mutuo consentimiento.
- d).- Por la anulación del contrato, obtenida por el arrendador o el arrendatario, en su caso.
- e).- Por incumplimiento en el pago de las rentas durante 2 años.
- f).- Por deterioro de la cosa arrendada por culpa del conductor.
- g).- Por necesidad del arrendador de usar de la cosa en cuestión.
- h).- Por sentencia definitiva que ordene la desaparición del bien arrendado.

Por otra parte, en la época clásica se discutió sobre la naturaleza de un contrato que los

jurisconsultos dudaban si era propiamente un arrendamiento o se trataba de una compraventa.

Era el caso especial en que un municipio concedía a perpetuidad el disfrute de un terreno mediante el pago de una renta anual. La solución en uno u otro sentido se refleja en los riesgos, pues si era compraventa, estos corrían a cargo del adquirente, pero si se trataba de un arrendamiento, eran a cargo del municipio arrendador.

Finalmente, el emperador Zenón en el bajo imperio, terminó con la incertidumbre que reinaba sobre esta figura, poniéndole el nombre de "enfiteusis", para distinguirlo tanto del arrendamiento como de la compraventa estableciendo que los riesgos, a falta de pacto expreso, siendo totales, corrían a cargo del propietario, más siendo parciales recaían en el enfiteuta.³⁵

Respecto del arrendamiento de servicios, los romanos lo dividían en arrendamiento de servicios propiamente y arrendamiento de obras. El de servicios tenía lugar cuando una persona se comprometía a realizar un trabajo o prestar un servicio a otra persona, quien a su vez debería pagar por ello un precio. Este tipo de arrendamiento era muy común entre los artesanos, excluyendo de ello aquellos servicios prestados por los profesionistas liberales como médicos, abogados, ingenieros, etc., ya que éstos eran remunerados a través de otra forma llamada "honorarios", el cual, en caso de controversia, eran exigibles a través de una *cognitio extraordinem*. El de obras, en cambio se presentaba cuando el que prestaba sus servicios recibía de la otra parte la tradición de una cosa sobre la que tenía que realizar un

³⁵ Petit, Eugene. Op. cit. Pág. 405.

trabajo, como transportar mercancía, recibir un terreno para construir una casa, etc.³⁶

La diferencia sustancial entre ambos arrendamientos (*operarum* y *operis*) radica en la cuestión de los riesgos. Así en la *locatio conductio operarum* (de servicios), si por caso fortuito o fuerza mayor no pudiera realizarse el trabajo prometido, la merces quedaba debida en principio, y los riesgos para el conductor (el que debía recibir el servicio). En cambio en la *locatio operis* (de obras) la merces no era debida sino después de que la obra había sido terminada y aprobada por el locator (el que debía de recibirla). La razón era que si dicha obra pereciera antes de ser aprobada o aceptada por el locator, el conductor *operis* (quien ejecutó la obra) no podría reclamar su salario y soportaba los riesgos, a menos de que la pérdida sobreviniera de un caso de fuerza mayor. En consecuencia, si dicha pérdida acaeciera después de que la obra hubiera sido recibida y aprobada, el locator soportaba los riesgos y debería la merces.³⁷

Siendo la legislación francesa otra de los antecedentes más importantes para el estudio de nuestro derecho civil en general y como consecuencia del contrato de arrendamiento es necesario plantear en este apartado sus disposiciones en la materia.

Este derecho galo al abordar lo relativo a la cuestión del arrendamiento, establece la definición siguiente: "Arrendamiento es el contrato por el cual una persona se obliga a procurar a otra el goce de una cosa

³⁶ Petit, Eugenc. Op. cit. Pág. 404.

³⁷ Petit, Eugenc. Op. cit. Pág. 405.

mueble o inmueble durante un tiempo determinado y por un precio que ésta se obliga a pagarle."³⁸

En su artículo 1708, el Código Civil Francés distingue dos tipos de arrendamiento:

- a).- Arrendamiento de cosas y;
- b).- Arrendamiento de obras.

El arrendamiento de cosas es el que corresponde a la definición enunciada.

El de obras se conceptúa como "Aquél en que una de las partes se obliga a hacer una cosa a otra persona mediante el precio convenido entre ellos. (Artículo 1710).

De acuerdo con el derecho francés pueden ser objeto de contrato de arrendamiento cualquier clase de cosas, ya sean muebles o inmuebles (artículo 1713 del Código Civil Francés). De lo cual se deduce que se exceptúan aquellos objetos que se encuentran fuera del comercio, o cuyo disfrute sea imposible por consumirse su sustancia al ser usados.

Dentro de las cosas que pueden ser objeto de arrendamiento tienen capital importancia los inmuebles, los cuales se dividen en urbanos (Bail Ferme) o rústicos (Bail loyer).

En cuanto a los elementos que conforman el contrato de arrendamiento se señala en primer término el consentimiento, el cual recae sobre la naturaleza del mismo contrato y sobre la cosa objeto del mismo, además

³⁸ Bonnacase, Julián. Op. cit. Pág. 540.

sobre el precio, que en la mayoría de los casos se determinaba en el mismo contrato y, sobre la duración de la vigencia del acto.

El precio podía ser determinado en el mismo momento de la celebración del contrato o cuando menos determinable con posterioridad por los contratantes.

Tocante a la duración del contrato, este derecho no señala disposición alguna en cuanto al máximo, ya que solamente dice: "por cierto tiempo", sin indicar un límite al respecto.

No obstante, es de deducirse que el contrato de arrendamiento no puede ser indefinido ni mucho menos las partes deben estar eternamente ligadas a él. La interpretación parece ser la que emana de una ley de los primeros años de la Revolución Francesa y en un Decreto emitido en 1790 en que se prohibían los arrendamientos perpetuos que desde los inicios de la Edad Media y hasta antes de la Revolución tuvieron gran importancia en el ámbito jurídico del país y en gran parte de Europa. Disposición legal que asigna a los contratos de arrendamiento un límite extensivo de 90 años para los normales y de 3 generaciones para los arrendamientos vitalicios.

Respecto a la forma del contrato de arrendamiento se dice que, siendo éste de naturaleza consensual, no es necesario que conste en documento escrito, sino más bien esto representaba un procedimiento para efectos de prueba en caso de controversia entre las partes. Así el artículo 1714 del Código Civil Francés establece que "el contrato de arrendamiento puede celebrarse por escrito o verbalmente".

Los franceses entendían como arrendamiento verbal aquél que se celebraba por tiempo indefinido, y escrito el que se concertaba por tiempo determinado.

Esta terminología es un tanto singular si se toma en cuenta el hecho de que un contrato sea oral o sea escrito no determina que el mismo sea determinado o no lo sea en su duración. Más bien esa circunstancias se debe a que en el ejemplar del contrato dado por escrito se fija el tiempo que debe durar el mismo.

En cuanto a las obligaciones de las partes, el Derecho Francés destaca las siguientes:

a).- *Del arrendador:*

1.- Procurar al arrendatario el disfrute pacífico de la cosa objeto del arrendamiento, por el tiempo que dure el mismo (artículo 1719).

2.- Conservar la cosa en estado de servicio para el objeto a que fue destinado.

3.- Entregar la cosa en buen estado.

4.- Efectuar la reparaciones que requiera el uso de la cosa, excepto las que correspondan al arrendatario durante todo el tiempo que dure el contrato;

5.- Responder de los defectos y vicios ocultos de la cosa que impida su uso adecuado;

6).- Garantizar al arrendatario contra toda perturbación de un tercero o de la evicción.

b).- *Del arrendatario:-*

1.- Pagar el precio del arrendamiento en los plazos convenidos;

2.- Usar la cosa de acuerdo con el destino normal y tratando de no deteriorarla;

3.- Devolver la cosa al arrendador al concluir el plazo considerado en el contrato.

Podemos ver, según esta descripción de obligaciones de las partes, que unas se derivan de la misma ley y otras emanan del mismo contrato.

En cuanto a la terminación del arrendamiento, el derecho francés señala que puede presentarse por:

a).- Expiración del plazo convenido en el contrato; si fué verbal o de plazo indefinido, se terminará de común acuerdo de la voluntad de las partes, previo aviso que se da con anticipación según el uso de la localidad y, no pudiéndose entablar el desahucio sin haber cubierto este requisito (artículo 1737 del Código Francés).

b).- Por pérdida de la cosa arrendada y,

c).- Por rescisión del contrato, ya que atento a su carácter sinalagmático, dicha rescisión opera cuando una de las partes no cumple con las disposiciones pactadas en el contrato (artículo 1741 del Código Civil Francés).

Derecho Español.- Según la versión del tratadista español Sánchez Román, al tratar sobre el

derecho anterior al Código Civil Español, el contrato de arrendamiento, al incursionar en este derecho por derivación del derecho romano, se suele llamar también locación o conducción y las partes que intervienen en su conformación adquieren la denominación de locador el arrendador y conductor el arrendatario.

Al abordar su tratamiento en el derecho español dicho autor lo plantea de la siguiente manera:

El pueblo romano usó este contrato de manera exhaustiva en su carácter de institución civil de la antigüedad.

En España los cuerpos legales de Castilla dieron testimonio de su existencia en la península, de una manera más o menos confusa.

El Fuero Juzgo, por su parte de forma más o menos completa. De igual manera el Fuero Viejo y el Fuero Real.

Las Partidas, en cambio, lo reglamentaron de forma más abundante y sistematizada.

La Novísima Recopilación, ya en desuso y derogada por Decreto de Cortes de 8 de junio de 1813 y 9

de abril de 1842, cuyas dos últimas disposiciones legislativas, en unión de las generales sobre la contratación, y el título 17, Libro II de la Ley de Enjuiciamiento Civil, constituyen las fuentes legales de este contrato, en el derecho de Castilla, anterior al Código Civil.³⁹

Al referirse a los tipos de arrendamiento que el derecho romano legó al español, Sánchez Román nos habla de arrendamiento de cosas y arrendamiento de servicios.

Respecto del arrendamiento de cosas, de acuerdo con las leyes de las 7 Partidas, dicho autor nos dice que pueden recaer sobre inmuebles o muebles. Las primeras clasificadas a su vez en rústicas y urbanas y las segundas en muebles y semovientes.

En cuanto al arrendamiento de servicios, este lo clasifica en arrendamiento de criados, obreros o trabajadores; de contratistas de obras o empresas; de transportes y de hospedaje, del ejercicio de profesiones y de artes liberales.

Al referirse a los nombres aplicables a cada tipo de arrendamiento ya expuestos, nos dice que el arrendamiento de cosas inmuebles urbanas recibe el nombre de inquilinato o alquiler, y las personas que participan en el contrato: arrendador o casero y arrendatario o inquilino, y la merced, renta o alquiler.

³⁹ Sánchez Román, Felipe. Derecho Civil Español Común y Foral, Libro Segundo. Pág. 738.

En cambio en el arrendamiento de inmuebles rústicos recibe el calificativo de arrendamiento o colonato, y los que intervienen en su celebración: arrendador o propietario y arrendatario, colono o rentero, y la merced, renta o colonia.

Al tratarse de arrendamiento de cosas muebles, a este se le denomina alquiler, y las partes: arrendador o alquilador y arrendatario y la merced, alquiler.

El arrendamiento de semovientes carece de nombre especial, salvo en el derecho francés donde se conoce como aparcería pecuaria.

Al abordar lo referente al arrendamiento de servicios, nos dice que si éstos son de índole doméstico, toman el nombre de servicio y las partes contratantes: sirviente o criado y amo o señor; y la merced salario o soldada. Pero si son de trabajo corporal, recibe el nombre de arrendamiento o ajuste y las partes contratantes: arrendador, obrero o jornalero y algunas veces destajista, y entonces el contrato se considera como destajo. El que paga el servicio recibe el nombre de arrendatario y la merced, salario, jornal o destajo.

Si se trata de cobranza de rentas, de construcción de obras o de cualquier empresa, en general, el contrato recibe el nombre de ajuste o contrato de obras, asiento o empresa; las partes: arrendador, asentista, constructor o empresario y arrendatario, y la merced, renta o precio. Si son de conducción terrestre, se llama transporte; las partes, porteador, cargador y la merced, porte, salvo que sea de tipo marítimo en donde recibe el nombre de fletamento o flete.

Si se trata de servicio de hospedaje, el arrendamiento se conoce como tal, y las partes: posadero o fondista y huésped. Si se trata de servicios de tipo profesional o de artes liberales, el contrato se llama locación de servicios y las partes contratantes abogado patrono o médico y cliente, y la merced, honorarios.⁴⁰

Acto seguido el autor trata de las características de este contrato catalogándolo como consensual, bilateral, oneroso y conmutativo, por el cual una persona se obliga a ceder temporalmente el uso de una cosa o la prestación de un servicio a otra, que se obliga a pagar una merced, renta, retribución o precio.⁴¹

También plantea las diferencias que existen entre dicho contrato y los demás de su categoría, además de señalar los elementos reales personales y formales que contiene y que por razones didácticas omitimos en este apartado.

México Colonial.- Las leyes españolas, especialmente las Siete Partidas, la Novísima Recopilación, el Fuero Juzgo y el Fuero Real, puestas en vigencia dentro de las colonias españolas por Cédula del Rey Carlos IV, el 15 de julio de 1805 rigieron la vida jurídica de la nación durante todo el periodo colonial y aún parte de nuestra vida independiente.

En dichas leyes ya se observaron algunas disposiciones bastante minuciosas sobre el asunto del arrendamiento. Así del título VIII de las Siete Partidas se puede leer el siguiente texto:

⁴⁰ Sánchez Román, Felipe, Op. cit. Págs. 735-736.

⁴¹ Sánchez Román, Felipe, Op. cit. Pág. 736.

No pueden los dueños ni administradores tener sin uso y cerradas las casas, y los jueces los obliguen a que las arrienden a precios justos convencionales, o por tasación de peritos que nombren las partes y, tercero de oficio en caso de discordia, aunque se diga y se alegue no poder arrendarles por estarles prohibido de hacerlo por fundaciones o por otro motivo, pues semejante disposición no puede producir efectos en perjuicio del bien público.⁴²

..._Las personas que saliesen de la Corte con destino o por largo tiempo, no pueden retener sus habitaciones, ni con pretexto de dejar en ellas parte de sus familias. Pero esta disposición no deberá entenderse con los que se ausenten por falta de salud, comisión y otra causa temporal de corta duración...⁴³

Como variante en esta materia del arrendamiento existió en dicha época el llamado "arrendamiento fiscal" en que la Corona Española dispuso encomendar a determinadas personas o corporaciones a la delicada función del cobro de impuestos señalándoles un determinado monto durante cierto lapso, con lo cual se aseguraba el ingreso de una suma definida al gobierno de ultramar.

También se practicó con mucha regularidad el arrendamiento de inmuebles, como fue el caso del Coliseo del Hospital Real de la Ciudad de México de aquél entonces.

Por lo demás, podemos asegurar que en la época colonial de México, el contrato de arrendamiento no presentó una problemática tan compleja como la actual, en

⁴² Rodríguez de S. Miguel Pandectas Hispano Mexicano. Ed. Reus, pág. 114.

⁴³ Rodríguez de S. Miguel Pandectas Hispano Mexicano. Ed. Reus, pág. 114.

virtud de que las circunstancias sociales y económicas de ese tiempo fueron distintas a las nuestras, por lo que no exigieron sobre el particular una reglamentación definida.

México independiente.- Durante esta etapa en que el país se erigió en Estado Libre y Soberano continuaron en vigor las leyes españolas observadas durante la colonia hasta en tanto no se elaboraran las propias.

Podemos decir que en dicho período el problema del arrendamiento existió con variantes naturales según fueran las circunstancias que lo motivaran. Sin embargo como la atención de los gobernantes de dicha época estaban puestas más bien en los problemas políticos originados por los distintos movimientos revolucionarios del momento, no prestaban el suficiente interés al aspecto social y económico del país. Esto, aunado a la deprimente fisonomía agrícola, el poco desarrollo industrial y los escasos centros de población, hicieron que no se plantearan sobre el arrendamiento una imperiosa reglamentación salvo la Ley del Inquilinato de 1824, que precedió al Código civil de 1870.

Código Civil de 1870.- El primero de marzo de 1871 fue realmente cuando entró en vigor este importante cuerpo de leyes de nuestro país. En su elaboración, lógicamente, se recogieron modelos tanto extraños como propios en vista de ser el primer Código mexicano con aplicación para el Distrito Federal.

En su título vigésimo este Código reglamentó detalladamente el contrato de arrendamiento, al cual definió en su artículo 3068 como el contrato por el que una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por

tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador al que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe...

Analizando esta definición podemos percatarnos de que éste Código Civil presenta las siguientes cualidades:

En primer lugar, se separa de la tradición romana y francesa en lo que se refiere al arrendamiento, ya que establece que sólo puede haber arrendamiento de cosas corporales o incorporales, es decir, de objetos o de derechos, más no de servicios, pues consideró inexacto catalogar el trabajo del hombre como acto susceptible de arrendamiento, ya que en cualquier esfera social en que éste se halle colocado, no puede ser comparado con las cosas o con los seres irracionales, lo que consistiría en un atentado contra la dignidad humana. Con este gesto el Código Civil del 70 dió un paso firme en la lucha del hombre por su dignificación en el derecho.

En segundo lugar menciona de que el precio debe consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa con tal de que fuera cierta y determinada. El maestro Mateos Alarcón nos dice: "al establecer esta regla, el código del 70 se separa también de los principios fundamentales y tradicionalistas del derecho romano en que el precio del arrendamiento podía consistir únicamente en una cierta cantidad de dinero y que si en lugar de esto se deba alguna otra cosa, el contrato degeneraba en un contrato innominado más no de Arrendamiento".⁴⁴

⁴⁴ Mateos Alarcón, Manuel. *Lecciones de Derecho Civil*. Ed. C. Bouret Méx. 1904, pág. 317.

Por otra parte, respecto de la capacidad para celebrar el contrato de arrendamiento, todos lo podían celebrar y no sólo eso, sino que el que no fuera dueño de la cosa podía hacerlo siempre y cuando contara con las facultades necesarias, para hacerlo ya fuera con la autorización del dueño o porque la misma ley se lo permitiera. De ello se desprende que la capacidad era la regla, y los casos especiales, las salvedades.

En cuanto a la forma que debería revestir el contrato, el artículo 3079 establecía que éste debería hacerse por escrito cuando la renta rebasara de \$3.00 anuales.

En el artículo 3082 este Código señala los efectos del contrato entre las partes, de la siguiente manera:

Obligaciones del arrendador:

1.- Entregar la finca al arrendatario con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido y a falta de éste para el uso que por su naturaleza estuviera destinada.

2.- Conservar la cosa arrendada, haciéndole las reparaciones pertinentes.

3.- No estorbar ni embarazar el uso de la cosa, excepto en caso de reparación urgente e indispensable de la misma.

4.- Garantizar el uso pacífico y continuo de la cosa materia del arriendo durante el tiempo que dure el mismo.

5.- Responder de los perjuicios sufridos por el arrendatario como causa de los vicios ocultos o defectos existentes con anterioridad a la celebración del contrato.

Obligaciones del arrendatario: (artículo 3092)

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

2.- Responder de los perjuicios sufridos por la cosa rentada que se originen por su negligencia y culpa o por culpa de sus familiares o subarrendatarios.

3.- Servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza de ella.

Además de éstas obligaciones el Código Civil del 70 señalaba otras, como las que a continuación enunciamos:

El arrendatario también era responsable en caso de incendio de la cosa arrendada, salvo que éste proviniera de caso fortuito o fuerza mayor, o vicios de construcción, o que se hubiera comunicado de una casa vecina a pesar de tenerse la vigilancia y cuidado que puede tener y exigírsele a un buen padre de familia, según lo establecido en los artículos 3107 y 3108.

En caso de ser varios los arrendatarios, todos se hacían responsables mancomunadamente, excepto que se probara que el incendio comenzó en la habitación de alguno de ellos, quien en este caso sería el único responsable de la situación. (Artículo 3109)

Por otra parte, según los artículos 3113 y 3114 del mismo ordenamiento, el arrendatario se obligaba a comunicar al dueño toda usurpación o novedad dañosa que otro hubiera hecho o propalado en la casa rentada. También se obligaba a poner del conocimiento del dueño la urgencia de reparaciones en la casa arrendada so pena de responder de los daños que se causaran por su negligencia.

Terminación del contrato de arrendamiento.-
Sobre este tema el Código Civil de 1870 establecía lo siguiente:

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

Sobre este asunto se estableció que si el arrendamiento fue a plazo fijo, concluía el día prefijado sin necesidad de desahucio y si no se señalaba dicho término, debería durar tres años a cuyo vencimiento finalizaría sin necesidad de previo desahucio, siendo obligatorio estos tres años solamente para el arrendador (artículos 3168 y 3169).

- 2.- Por convenio expreso.
- 3.- Por nulidad del contrato.
- 4.- Por rescisión del mismo.

La rescisión traía como consecuencia el pago de las rentas hasta la nueva firma del contrato y , en su caso, el pago de los daños y perjuicios, conforme a lo tipificado en el artículo 3144.

En este caso el arrendatario podía a su vez pedir la rescisión del contrato por las siguientes causas:

- 1.- Porque el dueño no entregara la cosa arrendada en el tiempo convenido, o tan pronto fuera requerido para ello, cuando no se fijó fecha para la entrega.
- 2.- Cuando el dueño no hiciera las reparaciones necesarias a la cosa materia del contrato para que brindara la utilidad a que fue destinada.
- 3.- Por la privación del uso de la cosa arrendada imputable directamente al arrendador.
- 4.- Por oposición del arrendador a que el arrendatario subarriende sin motivo, artículo 3155.

La rescisión también operaba por destrucción de la cosa rentada, por caso fortuito o fuerza mayor, así como por expropiación por causa de utilidad pública.

No obstante su preponderancia jurídica, el Código Civil de 1870 tuvo una existencia efímera ya que fue substituido por el Código Civil de 1884 que, por cierto, no introdujo más que ligeras modificaciones de mero detalle al anterior.

Como ejemplos de tales reformas tenemos los siguientes:

a).- En cuanto a la forma, mientras que en el de 70 se señalaba la cantidad de \$300.00 de renta anual para que el contrato se otorgara por escrito, en el de 84 bastaba con que fuera de más de \$100.00 anuales.

b).- Respecto de los arrendamientos de predios rústicos o urbanos por tiempo indefinido, el de 70 estableció, supliendo la voluntad de las partes, que se prorrogaba por 3 años, siendo este plazo obligatorio solamente para el arrendador. En cambio el de 84 estipuló que concluiría a simple voluntad de las partes, previa notificación judicial que una haga a la otra. Para los predios rústicos con dos meses de anticipación y para los urbanos, con un año.

Código Civil vigente, desde 1928.- El marco normativo que regula actualmente el contrato de arrendamiento es el Código Civil promulgado el 30 de agosto de 1928, y que entró en vigor el 10 de octubre de 1932, el cual fue inspirado con un sentido social más justo y equitativo tal como lo anunciaron los comisionados del proyecto en la exposición de motivos: "El pensamiento capital que informa el proyecto puede expresarse brevemente en los siguientes términos:

"Armonizar los intereses individuales con los sociales, corrigiendo el exceso de individualismo que impera en el Código de 1884."⁴⁵

Podemos asegurar que nuestro actual Código Civil satisface en términos generales las necesidades tanto de arrendadores como de arrendatarios. Sin embargo, como el derecho es un producto de la sociedad, éste tiene que marchar aparejado a la evolución de la sociedad que

⁴⁵ Código Civil, Editorial Porrúa, México, 1993. Pág. 10.

lo prohija. En este orden de ideas considero que, si bien hasta hace algunos años la legislación actual estaba acorde con tal estado de cosas, en este momento (1997) ya no lo es, por lo que se hace necesaria una reforma sustancial sobre todo en el renglón del arrendamiento.

c).- El arrendamiento en el derecho positivo mexicano vigente:

Antes de abordar de manera pormenorizada el estudio del contrato de arrendamiento en nuestro derecho positivo, considero pertinente presentar, de manera general, algunos datos introductorios al respecto:

La Comisión redactora del Proyecto de Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, de entonces (hoy para el Distrito Federal), que se expidió como Ley el 30 de agosto de 1928 y comenzó a regir en materia común en el Distrito y Territorios Federales y en materia federal para toda la República el 10. de agosto de 1932, expresa, en el párrafo final de su exposición de motivos, lo siguiente: El pensamiento capital que informa el Proyecto puede expresarse brevemente en los siguientes términos: Armonizar los intereses individuales con los sociales, corrigiendo el exceso del individualismo que impera en el Código Civil de 1884.⁴⁶

He aquí algunas de las principales reformas que contiene el proyecto del Código Civil para el Distrito Federal:

LIBRO CUARTO
DEL TEMA DE LAS OBLIGACIONES.

⁴⁶ Exposición de motivos de la Comisión que proyectó el Código Civil vigente. Pág. 52.

El contrato de arrendamiento se modificó profundamente, haciendo desaparecer todos aquellos irritantes privilegios establecidos en favor del propietario, que tan dura hacen la situación del arrendatario.

Entre las reformas introducidas, son dignas de citarse las siguientes:

_ - Se impone al arrendador la obligación de pagar al inquilino una indemnización, que en cada caso fijará equitativamente el juez, por las enfermedades que aquél contraiga a consecuencia de las malas condiciones higiénicas en que el propietario mantenga la finca...

... - Se previene que si el arrendador no hiciere o retardare en ejecutar las reparaciones que tiene obligación de hacer, el arrendatario está autorizado para retener de la renta el costo probable de esas reparaciones, fijado por peritos, y si se trata de reparaciones que no admiten demora, podrá hacerlas por cuenta del arrendador...

... - En los arrendamientos que hayan durado más de cinco años, y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene derecho de que en igualdad de circunstancias, se le prefiera a cualquier otro interesado en un nuevo arrendamiento de la finca, y goza además del "derecho del tanto", si el propietario quiere venderla...

... - El arrendatario de un predio rústico no tendrá derecho a que se le rebaje la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de frutos provenientes de casos fortuitos ordinarios, pero sí tendrá derecho en caso de pérdida de los frutos por

casos fortuitos extraordinarios, tales como incendio, guerra, inundación insólita, langosta, terremoto u otro acontecimiento igualmente desacostumbrado y que los contratantes no hayan podido razonablemente prever.⁴⁷

Ahora bien, pasemos a examinar nuestro Código Civil en la parte que corresponde al estudio que venimos realizando en este modesto trabajo.

Comenzaremos por puntualizar que nuestra legislación, desde el Código de 1870 ha regulado únicamente el arrendamiento de cosas, separándose de la tradición romana y de los derechos modernos español, francés e italiano en esta materia.

El Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del actual Código Civil define y reglamenta nuestro contrato de arrendamiento en los nueve capítulos que lo integran, clasificando al mismo tiempo su objeto en tres tipos diferentes, que son: fincas rústicas, fincas urbanas y bienes muebles.

Así en el artículo 2398 con que se indica el capítulo primero de dicho Título que nos interesa y que establece las disposiciones generales a que se sujeta tal reglamentación, encontramos una definición clara y precisa del arrendamiento, en los siguientes términos:

"Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto"... "El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas

⁴⁷ Exposición de motivos de la Comisión que proyectó el Código Civil vigente. Págs. 52 o 54.

a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria...⁴⁸

No obstante lo conciso de esta definición, modestamente estimo que el legislador cometió un equivocación al adicionar a dicha definición el segundo párrafo. En todo caso éste debería ser tomado como un artículo más de dicho apartado.

En esta definición del contrato de arrendamiento obtenemos los siguientes elementos: en primer lugar el consentimiento de los contratantes, consistente, por parte del arrendador, en estar de acuerdo en conceder al arrendatario el uso o goce temporal de una cosa a cambio de un precio determinado, y por parte de éste, en obtener ese uso o goce temporal y a pagar por ello dicho precio; en segundo lugar, ese uso o goce temporal que concede el arrendador y obtiene el arrendatario. El tercer elemento es la cosa, cuyo uso o goce temporal se concede y el cuarto y último elemento, el precio que el arrendatario conviene en pagar a su arrendador como contraprestación por el uso o goce temporal de la cosa que éste le concede.

El límite de temporalidad del arrendamiento está marcado por la ley en diez y veinte años, según que la finca se destine a habitación o a comercio o industria, pero no así para las fincas rústicas, cuando se destinan a su fin natural ni para el de los bienes muebles, para los cuales tendremos que aplicar las disposiciones generales contenidas en el capítulo IX del título que examinamos, respecto del modo de terminar el contrato de arrendamiento.

⁴⁸ Título Sexto de la segunda parte del Libro Cuarto de nuestro Código Civil vigente.

En cuanto al tipo de cosas objeto de arrendamiento, el artículo 2400 establece que "son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales". De los términos de este precepto podemos deducir que las cosas susceptibles de arrendamiento son aquellas que estando en el comercio, interpretando a "contrarius sensu" el artículo 749 de este Código, pueden usarse sin consumirse, a no ser que se den en arrendamiento para un fin distinto a su destino, pues en este último caso, pueden ser objeto de arrendamiento, cosas-fungibles. Además la cosa debe determinarse por lo menos en especie y esto, cuando así determinada la que se entregue, satisfaga el fin convenido.

Por lo que toca a los derechos, o cosas inmateriales, también pueden ser motivo de arrendamiento, excepto el caso de los derechos estrictamente personales.

En cuanto al precio que debe pagar el arrendatario por virtud del contrato, nuestro legislador señaló en el artículo 2399 que éste consista en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

En este punto también considero que hubo un error de técnica ya que deja indeterminado dicho pago, y aunque empleó la palabra "equivalente", este cuarto elemento del contrato se resuelve en la práctica señalándolo siempre en una suma determinada de dinero.

Ahora bien, en los capítulos II y III de dicho Código civil del Título que venimos estudiando, el legislador fijó las obligaciones del arrendador y del

arrendatario respectivamente y, como consecuencia, los derechos de uno y otro.

Las obligaciones principales del primero las encontramos enumeradas en el artículo 2412, en los siguientes términos:

El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.

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

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

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

V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento.

En cuanto al arrendatario, es el artículo 2425 de nuestro Código el que enuncia sus obligaciones, en la forma siguiente:

El arrendatario está obligado:

I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos.

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

III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

En mi modesta opinión la Comisión redactora del Código del 28 en esa enunciación de las obligaciones del arrendatario debería haber excluido de la fracción tercera la palabra "solamente" pues se infiere que para tal cosa fue entregada a él, de tal manera que su no uso o goce, o uso o goce distinto se considera como incumplimiento del contrato, trayendo como consecuencia la posibilidad legal de rescindirlo. Lo anterior tomando en cuenta que si el uso o goce de las cosas las acaba, más pronto las destruye su no uso o no goce.

Por otro lado nuestro legislador debió tomar en consideración que las cosas tienen valor en cuanto son útiles al hombre y que si para alguno no le son útiles debe dejarlas a otra para que las utilice. Una obligación más para el arrendatario es la que impone el artículo 2442, consistente en devolver la finca al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiera perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

En cuanto a la cesación del arrendamiento, nuestro derecho establece las siguientes causas:

Artículo 2483.- El arrendamiento puede terminar:

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

II.- Por convenio expreso;

III.- Por nulidad;

IV.- Por rescisión;

V.- Por confusión;

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

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

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

Por lo que respecta al plazo, el artículo 2484 señala que si el arrendamiento se hizo a tiempo determinado, concluirá en el día prefijado. En caso contrario, concluirá a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico. (Artículos 2478 y 2484 del Código Civil).

También contempla el caso de la tácita reconducción, es decir, si después de terminado el plazo

por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continua sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato conforme lo señala el artículo 2478 del Código Civil vigente.

d).- Su clasificación dentro de la materia de los contratos:

A nuestro contrato de arrendamiento lo podemos caracterizar como consensual, temporal, bilateral, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo, principal y, para determinados casos, formal.

Es consensual porque se perfecciona por el mero consentimiento de las partes.

Es temporal porque la ley le fija un límite determinado de tiempo.

Es bilateral porque engendra derechos y deberes recíprocos para las partes.

Es sinalagmático perfecto porque obliga a las dos partes desde el momento mismo del otorgamiento del contrato.

Es oneroso porque estipula para el arrendador el provecho de recibir la renta y para el arrendatario el provecho de usar o gozar la cosa.

Es conmutativo porque las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde el momento en que se celebra el contrato, de tal manera que se pueden apreciar de inmediato los beneficios o pérdidas para los contratantes.

Es de tracto sucesivo porque las partes en este contrato se obligan a prestaciones repetidas o a intervalos periódicos.

Es principal porque tiene existencia independiente.

Es formal porque la ley exige que conste por escrito, responsabilizando al arrendador las consecuencias que acarree la omisión de dicho requisito.

e).- Su clasificación en otras legislaciones:

Derecho español.- Arrendamiento de cosas.
Arrendamiento de servicios.
Arrendamiento de obras.

Esta clasificación la tomó del tradicional sistema romano antiguo.

Esta legislación caracteriza también al arrendamiento como consensual, bilateral, oneroso, conmutativo, principal y de cumplimiento sucesivo.⁴⁹

Derecho francés.- Arrendamiento de cosas.
Arrendamiento de servicios.
Arrendamiento de obras.

⁴⁹ Castán Tobeñas, José. Op. cit. Pág. 179.

_Este derecho también reúne en un solo cuerpo legal al contrato de arrendamiento siguiendo el sistema antiguo romano. Además también lo caracteriza como sinalagmático y oneroso._⁵⁰

Derecho alemán.- Regula exclusivamente el arrendamiento de cosas, separándose del sistema romano.

_Este derecho lo distingue como consensual, oneroso, formal y bilateral. Sin embargo lo considera como un derecho personal y no real como otras legislaciones._⁵¹

Derecho italiano.- Regula únicamente el arrendamiento de cosas con la denominación de "_Cosas productivas" aislándose del proyecto romano antiguo. Además también lo caracteriza como bilateral, principal, oneroso y conmutativo._⁵²

⁵⁰ Josserand Louis. Derecho Civil. Tomo II. Vol. Segundo Pág. 263.

⁵¹ Ennecerus, Kipp Wolf. Op. cit. Pág. 237 infra.

⁵² Messineo, Francesco. Op. cit. Pág. 303.

CAPITULO III

*EL DECRETO DE CONGELACION DE RENTAS
DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1948*

a).- Antecedentes:

La historia nos enseña que desde tiempos muy remotos el hombre siempre ha sentido la necesidad de contar con un albergue seguro para protegerse de las inclemencias de la naturaleza así como de la asechanza de las fieras que encontraba a su paso.

Hoy que el tiempo ha pasado, vemos que dicha necesidad subsiste aún, pero desde luego debido a la evolución de las sociedades humanas el hombre ya no necesita de las cavernas ni la copa de los árboles para satisfacer sus necesidades de habitación, sino más bien en refugio bajo techo digno de su estirpe.

Sin embargo la triste realidad se deja sentir en nuestro tiempo al saber que, en pleno siglo XX son pocos los que tienen morada propia. La inmensa mayoría carece de ella y, lo que es peor, ni siquiera en alquiler la encuentra.

Este estado de cosas, que no es privilegio sólo de México sino de todo el mundo, ha provocado que numerosas legislaciones se ocupen de tan delicado problema dictando medidas a veces de emergencia para poderlo afrontar, como se demuestra con los siguientes programas:

Según nos relata Don Ignacio de Casso y Romero, Doctor en Derecho Civil y Profesor de la Real Academia de Sevilla, y Don Francisco Cervera y Jiménez Alfaro, Doctor en Filosofía y Letras y ex Director del Registro de la Propiedad Intelectual de Madrid, el problema de los arrendamientos urbanos fue conocido en el antiguo derecho romano, añadiendo que la crisis de los alquileres en Roma dio lugar a un decreto de Julio César que estableció una moratoria de un año para pagar el pago de las rentas. Cicerón y Juvenal, agregan, censuraron los abusos de los inquilinos y el egoísmo de los propietarios de inmuebles en aquellos tiempos.⁵³

Valverde y Valverde, por su parte, nos narra que Inglaterra también conoció este problema. Que el Ministro Inglés Lloyd George se preocupó intensamente por el arrendamiento, por lo que en un discurso de 22 de octubre de 1913, pretendió atacar la cuestión estableciendo un "Ministerio de la Tierra" con jueces territoriales investidos de amplio poder, quiénes podían intervenir entre propietarios y arrendatarios para resolver sin apelación todos los conflictos, sin olvido de que a los pequeños colonos, esos jueces pueden rebajar de oficio el precio del arrendamiento.⁵⁴

En Francia e Italia, con motivo de la Primera Guerra Mundial, al agudizarse la escasez de viviendas se emitieron disposiciones especiales sobre el arrendamiento de casas y predios rústicos. Josserand, abordando el tema dice: "El precio de los alquileres está tasado y el precio límite está establecido sobre la base del valor locativo en 1914, aumentando con una alza proporcional al

⁵³ De Casso y Romero Ignacio, Cervera y Jiménez Alfaro Francisco. Diccionario de Derecho Privado, Ed. Labor, S. A. Barcelona, España. 1950. Pág. 512.

⁵⁴ Valverde y Valverde Calixto. Tratado de Derecho Civil Español. Tomo III. Pág. 416.

aumento de los impuestos y de los cargos. El aumento fijo establecido primero por la Ley de 1926, osciló entre el 100 y 125 por ciento según fuese el local para habitación o para profesionales y fue elevado en Ley de 1929 a 150 y 175 por ciento y esto con un aumento anual de 156% a partir del 1° de julio de 1931, el cual fue suspendido en 1935. El 16 de julio y 8 de agosto del mismo año, los decretos leyes redujeron en un diez por ciento todos los alquileres, reducción que tuvo fin el 1° de enero de 1938 y desde esa fecha han sido ordenados aumentos sucesivos, tales como la ordenanza de 28 de junio de 1945 y la Ley de 30 de agosto de 1947 aunque se conceptúan completamente insuficientes"...⁵⁵

En Italia, a partir de 1914, fueron dictadas leyes especiales, siendo la razón, al igual que en los demás países, la escasez de viviendas, motivo por el cual se prorrogaron los arrendamientos, como los decretos ley de 3 de junio de 1915, 22 de agosto y 19 de diciembre del mismo año, 26 de diciembre de 1916 y 4 de febrero de 1917.

Posteriormente, todas las ventajas concedidas a los inquilinos en los decretos-ley enunciados y, en especial su derecho para prorrogar el arrendamiento, incluso contra la voluntad del arrendador, fueron reproducidas por decretos ley de fechas 30 de diciembre de 1917 y 11 de agosto de 1918, y debido al aumento de precios y la desvalorización de la moneda, fue autorizada paulatinamente la elevación del precio de los arrendamientos, aunque dentro de ciertos límites.

Según Ruggiero, La legislación italiana es bastante nutrida desde 1918, al dictarse nuevos decretos-

⁵⁵ Josserand Louis. Derecho Civil. Tomo II. Vol. Segundo. Pág. 194.

ley, que afectaron en diversas formas a ciertos tipos de contratos de arrendamiento, con la tendencia muy marcada de proteger a los inquilinos, si bien hubo necesidad de permitir en diversas ocasiones aumento en el precio de los alquileres fue para establecer un tanto el equilibrio contractual roto por esa legislación...⁵⁶

En España encontramos una situación similar, pues surgió la necesidad de disposiciones sobre arrendamiento, las cuales tuvieron igual característica: proteger a los inquilinos y ser de carácter temporal.

Manresa y Navarro expresa al respecto: En España es vieja la preocupación del Estado por la materia del arrendamiento y así encontramos las leyes de la XI a la XV del Título I del Libro y del Fuero Juzgo; el Título III del Fuero Viejo de Castilla en que los preceptos sobre arrendamiento se hallan mezclados con otros de distinta naturaleza; el Título XVII del Libro III del Fuero Real; el Título VIII de la Partida V; el Título XIV del Libro III y el Título X de la Novísima Recopilación; el Decreto de Cortes de 8 de junio de 1813 y la Ley de 9 de abril de 1842.

Sin embargo, hasta el fin de la Primera Guerra Mundial aparece el problema con sus caracteres modernos, motivo del Real Decreto de 1920, que estuvo en vigor más de veinticinco años, y el cual, sin duda, ha inspirado al legislador patrio.

Al Decreto de junio 1920, siguieron diversas épocas una serie de disposiciones tendientes a proteger la clase inquilinaria, hasta la nueva ley de 31 de diciembre de 1946, que consta de 181 artículos, la cual

⁵⁶ De Ruggiero Roberto Instituciones de Derecho Civil. Tomo II. Pág. 373 y sigs.

se considera de orden público y por tanto, consagra irrenunciables los derechos que reconoce a los inquilinos sosteniendo, además, la prórroga de los contratos de arrendamiento establecida desde el decreto de junio de 1920. Esta legislación, con ligeras modificaciones, subsiste al presente en España...⁵⁷

Por lo que respecta a Alemania, merced a la situación que prevalecía durante el gobierno del Tercer Reich, también se dictaron este tipo de disposiciones especiales que aseguraban la permanencia en sus habitaciones a los inquilinos, muchos de los cuales habían tenido que engrosar las filas del ejército.

En lo que respecta a México, concretamente en el Distrito Federal, se ha presentado el mismo fenómeno social que obligó a los legisladores de otros países a dictar normas especiales sobre arrendamiento, la escasez de viviendas, agudizada al máximo en virtud de la Segunda Guerra Mundial.

Por tal motivo se promulgaron una serie de Decretos apoyados en la suspensión de garantías decretadas por motivos bélicos, quedando el Poder Ejecutivo con facultades extraordinarias según términos de los artículos 29 y 49 de la Constitución Política.

El primer decreto de la legislación de emergencia mexicana en materia de arrendamiento fue de 10 de julio de 1942, publicado en el Diario Oficial el 24 de julio del mismo año.

Este decreto se expidió considerando que es obligación del gobierno, en virtud de la crisis económica

⁵⁷ Manresa y Navarro, José María. *Comentarios al Código Civil Español*. Tomo X. Pág. 392.

provocada por la contienda mundial, tomar medidas enérgicas para impedir que las clases laborantes se vieran privadas de sus habitaciones a causa de la elevación continua de los precios de los artículos de primera necesidad, estableciendo así un límite al lucro excesivo de los propietarios en detrimento de la gran mayoría de la población, formada por la clase inquilinaria. En compensación, a los propietarios fue considerado que el impuesto a la propiedad sería disminuido por la supresión en un 5% adicional cobrado en anteriores ejercicios.

En otras palabras, dicho decreto prorrogó el plazo de los contratos de arrendamiento congelando el precio de los alquileres. Tales disposiciones, consagradas como de interés público, fueron irrenunciables en cuanto a las facultades concedidas a los inquilinos.

Un segundo decreto sobre la materia fue expedido el 24 de septiembre de 1943 y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 11 de noviembre del mismo año, cuyo objeto fue lograr de manera más eficaz los fines del anterior decreto, por lo que suspendió expresamente la aplicabilidad de la fracción Ia. del artículo 2483 y los artículos 2484, 2478 y 2479 del Código Civil y estableciendo que la terminación de un contrato por convenio debía de ratificarse ante la Dirección de Gobernación del Departamento del Distrito Federal. El Artículo 6° limitaba sus efectos a las casas, locales, viviendas o departamentos destinados para habitación de los inquilinos y de sus familiares.

El tercer decreto fue de 5 de enero de 1945, que vino a sustituir al anterior que adoleció del defecto de no considerar los contratos celebrados para comercio o

industrias. En este nuevo decreto se manifestó que dentro de las causas de encarecimiento de los precios de artículos de primera necesidad figuraba el alza de las rentas de los locales en que se vendían o producen dichos artículos, por lo que fue ordenada la prórroga de los contratos de locales destinados a los giros comerciales, de misceláneas, estanquillos, recauderías, tortillerías, hueverías, fruterías, molinos de nixtamal, cremerías, carbonerías y expendios de pan, quedando siempre en vigor todas las disposiciones de los decretos anteriores.

Un cuarto decreto sobre el tema fue promulgado el 28 de septiembre de 1945 y publicado en el Diario Oficial el 28 de diciembre del mismo año, que levantó la suspensión de garantías decretada el 1° de junio de 1942. En su artículo 7° estableció que las normas relativas a los contratos de arrendamiento de fecha 1° de julio y 19 de octubre permanecieran vigentes hasta en tanto no fueran derogadas por una ley posterior.

El quinto decreto fue de 11 de febrero de 1946, publicado en el Diario Oficial el 8 de mayo del mismo año, que se caracterizó por conservar la prórroga en el plazo de los contratos de arrendamientos y la congelación del precio de los alquileres y precisando cuáles son los que quedan protegidos en el decreto, a saber:

- a).- Los destinados exclusivamente para habitación del inquilino y sus familiares;
- b).- Los ocupados por trabajadores a domicilio;
- c).- Por talleres familiares.

Dicho decreto se distinguió también por excluir su protección a los contratos de arrendamiento de casas o locales cuyas rentas eran superiores a \$300.00 mensuales, así mismo, dispuso que en caso de desocupación las rentas deberían de conservarse en el nuevo contrato y que, en caso de mejoras que justificaran un aumento de rentas, mediara autorización previa, con trámite por la vía sumaria e intervención del Ministerio Público, a quien se declarará parte.

Por otra parte, este decreto originó la creación de una Oficina de Quejas en el Departamento del Distrito federal cuya función consistía en conocer y sancionar con penas administrativas a los arrendadores, sin perjuicio de las acciones que ante la autoridad judicial pudieran ejercer los arrendatarios; tenía vigencia en un plazo de dos años, estando autorizado el Presidente de la República para anticipar el plazo si consideraba que así lo requerían las condiciones generales del Distrito Federal.

A diferencia de otros decretos, éste emanó del H. Congreso de la Unión y no directamente del Presidente de la República.

Finalmente, con fecha 30 de diciembre de 1947 y publicado el 31 de diciembre del mismo año se promulgó el sexto decreto sobre leyes de emergencia en materia de arrendamiento, disponiendo que no podían ser aumentadas las rentas de las casas o locales, en los términos y con las excepciones del decreto de 11 de febrero de 1946 y, además, creó una comisión integrada por tres personas designadas por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, la cual estudiaría el aumento de rentas en caso de mejoras a una propiedad, o en aquellos casos en que se

justificara plenamente la necesidad y tomando en cuenta la capacidad económica de los inquilinos.

b).- Decreto de 30 de diciembre de 1948:

Siendo Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos el Lic. Miguel Alemán Valdés, se expidió el decreto el 24 de diciembre de 1948 y puesto en vigencia el 30 de diciembre del mismo año, para tener aplicación únicamente en el Distrito Federal, un Decreto que prorroga por ministerio de ley, sin alteración alguna de sus cláusulas, salvo lo dispuesto por el artículo 2° del mismo, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan:

En la Exposición de Motivos de este Decreto leemos:

Es el propósito del Ejecutivo a mi cargo someter a la mayor brevedad posible a esa H. Cámara un Proyecto de Ley que regule de un modo definitivo los arrendamientos urbanos. En él habrán de determinar las modalidades o condiciones a que deberá sujetarse el contrato de arrendamiento de casas habitación o locales destinados a comercio o industrias. Pero la proximidad del término en que expira la vigencia del Decreto de Congelación de Rentas de fecha 30 de diciembre de 1947 y publicado en el Diario Oficial de 31 del mismo mes y año (cuya vigencia era de un año, que fenecía el 31 de diciembre de 1948), y tomadas en consideración las condiciones sociales y económicas del momento, obligan a expedir, con carácter transitorio, una ley que prorrogue los contratos de las casas o locales destinados a habitación y comercios o industrias, permitiendo un aumento moderado, y que se estima justo respecto de las casas o locales cuyas rentas han permanecido congeladas

por virtud de lo dispuesto en decretos anteriores, congelándose a la vez, las rentas de locales destinados a comercios o industrias que hasta ahora han podido fijarse libremente. _

Para mayor comprensión del Decreto mencionado transcribo su articulado:

Artículo 1o.- Se prorrogan por Ministerio de Ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que en seguida se mencionan:

- a).- Los destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él;
- b).- Los ocupados por trabajadores a domicilio.
- c).- Los ocupados por talleres; y,
- d).- Los destinados a comercios o industrias.

Artículo 2o.- No quedan comprendidos en las prórrogas que establece el artículo anterior, los contratos que se refieren:

I.- A casas destinadas para habitación, cuando las rentas en vigor en la fecha del presente Decreto, sean mayores de trescientos pesos.

II.- A las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

79

propiedad, previa justificación ante los tribunales de este requisito.

Artículo 3o.- Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prorrogan por la presente ley y que no hayan aumentado desde el 24 de junio de 1942, podrán serlo en los siguientes términos:

- a).- De más de \$100.00 a \$200.00 hasta un 10%.
- b).- De más de \$200.00 a \$300.00 hasta un 15%.

Las rentas que no excedan de cien pesos no podrán ser aumentadas.

Los aumentos que establece este artículo no rigen para locales destinados a comercios o industrias, cuyas rentas quedan congeladas.

Artículo 4o.- La prórroga a que se refieren los artículos anteriores no priva a los arrendadores del derecho de pedir la rescisión del contrato y la desocupación del predio en los casos previstos por el Artículo 7o. de esta Ley.

Artículo 5o.- En los casos previstos en el inciso 2o. del artículo 2o. los arrendatarios tendrán derecho a una compensación por la desocupación del local arrendado, que consistirá:

- a).- En el importe del alquiler de tres meses, cuando el arrendamiento sea de un local destinado a habitación.
- b).- En la cantidad que fijen los tribunales competentes, tratándose de locales

destinados a comercio o industria, tomando en consideración los siguientes elementos: los guantes que hubiera pagado el arrendatario, el crédito mercantil de que ése goce, la dificultad de encontrar nuevo local y las indemnizaciones que en su caso tenga que pagar a los trabajadores a su servicio, conforme a la resolución que dicten las autoridades del Trabajo.

Artículo 6o.- Cuando el arrendador haga uso del derecho que le concede el inciso 2o. del artículo 2o. deberá hacerlo saber al arrendatario de una manera fehaciente, con tres meses de anticipación, si se trata de una casa habitación y con seis meses si se trata de establecimiento mercantil o industrial.

El arrendatario no estará obligado a desocupar el local arrendado en los plazos fijados en el párrafo anterior mientras el arrendador no garantice suficientemente el pago de la compensación a que se refiere el artículo 5o.

Artículo 7o.- Procede la rescisión del contrato de arrendamiento en los siguientes casos:

I.- Por falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas, antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.

II.- Por el subarriendo total o parcial del inmueble sin el consentimiento expreso del propietario.

- III.- Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin la expresa conformidad del arrendador.
- IV.- Por destinar el arrendatario, sus familiares o el subarrendatario, el local arrendado a usos distintos de los convenidos en el contrato.
- V.- Porque el arrendatario o subarrendatario lleven a cabo, sin el consentimiento del propietario obras de tal naturaleza que alteren las condiciones del inmueble.
- VI.- Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes; o subarrendatario causen daños al inmueble arrendado que no sean las consecuencias de su uso normal.
- VII.- Cuando la mayoría de los inquilinos de una casa soliciten, con causa justificada, del arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento de alguno o algunos de los inquilinos.
- VIII.- Cuando la finca se encuentra en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial a juicio de peritos.
- IX.- Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación, a juicio de las autoridades sanitarias.

Artículo 8o.- La rescisión del contrato por las causas previstas en el artículo anterior, no da derecho al inquilino al pago de indemnización alguna.

Artículo 9o.- Serán nulos de pleno derecho los convenios que de alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento con contravención a las disposiciones de esta ley. Por lo tanto, no producirán efecto jurídico los documentos de crédito suscritos por los inquilinos con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas en esta ley.

T R A N S I T O R I O S :

ARTICULO 1o.- La presente ley empezará a regir desde el primero de enero de mil novecientos cuarenta y nueve.

ARTICULO 2o.- Queda derogado el Decreto de 31 de diciembre de 1947, publicado por el Diario Oficial de 31 del mismo mes y año, que congeló las rentas de las casas o locales destinados a habitación.

ARTICULO 3o.- Se derogan los artículos del Código Civil y de Procedimientos Civiles que se opongan a las disposiciones de la presente ley.

ARTICULO 4o.- Los juicios y procedimientos judiciales en tramitación que tengan por objeto la terminación del contrato de arrendamiento por haber concluido el plazo estipulado y que estén comprendidos en el artículo 1o. de esta ley se sobreseerán sea cual fuere el estado en que se encuentren.

ARTICULO 5o.- En los procedimientos judiciales o administrativos, pendientes de resolución ante las

autoridades correspondientes, los interesados podrán hacer valer los beneficios que les concede la presente ley.

c).- Razones socioeconómicas que motivaron su creación:

En México, donde el pueblo trabajador, productor de la riqueza de nuestro país, vive en condiciones infrahumanas, presa de la ignorancia, enfermedades, alcoholismo, drogadicción, prostitución, etc., dictar decretos como las leyes de emergencia en materia de arrendamientos de viviendas resulta plausible en grado sumo por parte del Estado.

Estas medidas constituyen fruto de constantes y prolongadas luchas que se han librado en distintas épocas de la historia mexicana, que han obligado a las distintas administraciones según hemos destacado al referirnos a los antecedentes, a no mirar con cejo de indiferencia los requerimientos más ingentes de la sociedad.

Para nadie es desconocido que en esta gran Ciudad de México, ante la falta de un lugar para vivir, decenas de familias se asientan en faldas de cerros o en terrenos minados, aún a sabiendas del peligro que representan estas actitudes. Sin embargo, su aliciente es que la renta es barata.

La mayoría de los habitantes de estas comunidades paga por vivir con precarias condiciones, pero no se quejan porque aseguran que por lo menos tenemos un techo donde dormir.

La inseguridad social, traducida en vandalismo, y prepotencia de los cuerpos de vigilancia, aunada a la precaria dotación de agua, y energía eléctrica complementan la marginación de estos compatriotas.

En lo económico, obvia destacar que el bajo salario y lo numeroso de dichas familias hacen que el cuadro resulte más aterrador.

Además de las causas anteriores debióse añadir otra más, de repercusiones más adversas, que fue la Segunda Guerra Mundial, cuyos efectos se tradujeron en un severo desequilibrio económico tanto para los países que protagonizaron dicha guerra como los que la secundaron, entre los cuales México, que obligó a su Ejecutivo, en uso de las facultades extraordinarias concedidas por el Congreso de la Unión, y de conformidad con los artículos 29 y 49 de la Constitución Política a decretar la prórroga de los contratos de arrendamiento cuyas rentas no excedieran de la cantidad de \$300.00 mensuales a partir de la vigencia de dicha ley.

Al igual que las anteriores medidas de emergencia en cuestión de arrendamiento de viviendas, el Estado mexicano tuvo que restringir principalmente dos cualidades que se consideran esenciales del contrato de arrendamiento que son la libre fijación del término y la determinación voluntaria y espontánea de las partes contratantes del precio, estableciendo al efecto un sistema de protección y de congelación de rentas, en beneficio de las clases desprotegidas.

Tal es el espíritu que animó la creación del decreto que se expidió el 24 de diciembre de 1948 y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 del

mismo mes y año, que prórroga por ministerio de la ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo que en el mismo se especifica, los contratos de arrendamientos de casas y locales que en dicho decreto se citan.

d).- Efectos jurídicos entre arrendador y arrendatario en virtud del Decreto:

Una lectura del artículo 1o. del Decreto nos hace ver que en forma limitativa precisa cuales son los locales cuyos contratos de arrendamiento se prorrogan. Sobre el particular considero oportuno adelantar el hecho de que no se trata realmente de una prórroga, sino de una suspensión al vencimiento de los contratos a que se refiere, ya que según nos dice el Diccionario de la Real Academia, la palabra prórroga significa: continuar, tardar, extender una cosa por tiempo determinado y en este caso no veo que existiera determinación de tiempo.

Por otra parte el mencionado artículo en la forma en que fue redactado, deja sin efecto el principio de la libre voluntad de las partes consagrado por el Derecho Civil, ya que sostiene que el bien común está sobre el interés particular y que, en la situación concreta, dicho bien debe entenderse en beneficio de los arrendatarios, pudiendo de sus términos inferirse que, en caso de locales diferentes a los enumerados no cabe invocar la protección legal.

Como en la práctica la aplicación del Decreto despertó dudas siendo su tendencia extender el beneficio a todos los locales susceptibles de arrendamiento, fue necesaria la elaboración de uno nuevo, de fecha 30 de noviembre de 1951, el cual excluyó expresamente de sus beneficios a los locales destinados a cantinas,

pulquerías, cabarets, centros de vicios, explotación de juegos permitidos por la ley, salones de espectáculos públicos, como teatros, cinematógrafos y circos.

Lo anterior expresa la intención del legislador de no proteger a cierta clase de arrendatarios, por razones obvias pues no hay la necesidad social de que así lo requieran, por ejemplo cuando el arrendatario explote un centro de vicio.

En cuanto a los efectos producidos entre las partes según el artículo 2o. del mencionado decreto, su causa justificativa era que quiénes tenían la capacidad de pagar una renta mayor de \$300.00 revelaban encontrarse en una situación económica desahogada al grado de no necesitar la protección legal establecida tendiente a ayudar fundamentalmente a las clases sociales económicamente débiles. No obstante, como todo dato numérico, el de \$300.00, carece de flexibilidad y puede no corresponder a la realidad, máxime con la tendencia desvalorizadora de nuestra moneda.

Por otra parte y en relación con el artículo 2o. que comentamos me permito transcribir algunas ejecutorias de la Suprema Corte que da fe de ciertos efectos producidos por el decreto:

ARRENDAMIENTO.- Necesidad del arrendador de habitar u ocupar el inmueble. El aviso a que se refiere el Decreto de 24 de diciembre de 1948, debe ser previo al ejercicio de la acción de lo dispuesto en los artículos 1o., 2o., 5o., y 6o., del Decreto de 24 de diciembre de 1948, se desprende que para que el inquilino esté obligado a desocupar una localidad amparada por un contrato de arrendamiento regido tres o seis meses de anticipación, según el caso, el requisito consistente en

que, de modo fehaciente se de a conocer al propio inquilino la circunstancia de que el arrendador tiene necesidad de ocuparla. Del texto de la ley se deduce sin duda, la conclusión de que la obligación del inquilino de desocupar la localidad arrendada, no nace sino después de transcurridos los plazos a que el artículo 6o. se refiere, plazos que deben forzosamente contarse a partir de la notificación fehaciente que según el propio precepto debe hacer el arrendador pues mientras tanto el inquilino no incurra en demora y el arrendador carece de acción para demandarle la desocupación del local arrendado. Consecuentemente esa notificación debe hacerse previamente al ejercicio de la acción, pues de otra suerte, ésta se intentaría antes del nacimiento del derecho del actor y de la obligación del reo, para que éste desocupe._

(Ejecutoria judicial No. 432, pág. 188

Sumario)

Decreto 3332/60, sep. 25 de 1961.

ARRENDAMIENTO.- Regido por contrato prorrogado en su duración y congelado en su renta. Su terminación por causa de necesidad del arrendador de habitar la casa arrendada, para que proceda, se precisa la justificación de dicha necesidad. Para que pueda declararse terminado por la causal de necesidad del arrendador de habitar la casa arrendada es preciso: a).- Que éste en su demanda diga cuál es la razón de esa necesidad. b).- Que mediante las pruebas adecuadas la demuestre, y c).- Que la autoridad jurisdiccional la estime justificada para producir la terminación del arrendamiento. Así se desprende de lo que dispone el artículo 2o. fracción II in fine, pues en caso contrario, deberá subsistir prorrogado en su duración y congelado en su renta._

(Amparo directo 5355/56 de 19 de septiembre de 1958).

Por lo que toca al artículo 4o. de dicho decreto éste hace referencia al derecho que tienen los propietarios arrendadores de pedir la rescisión del contrato y la desocupación del predio en los casos previstos por el artículo 7o. del mismo.

La primera causa de rescisión es la falta de pago de tres mensualidades, con lo que al modificar el contenido del artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles, se dispone que la demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades.

Sobre este caso particular estimo que el legislador confundió al juicio sumario de rescisión con el juicio sumario de desahucio ya que, en el primero, una vez declarada la rescisión en sentencia definitiva, el contrato queda rescindido y no puede volver a adquirirse vigor por el hecho de que se paguen las rentas. Por el contrario, en el juicio sumario de desahucio sí se permite que el arrendatario pague las rentas aún cuando haya sentencia definitiva y por tanto el contrato sigue en vigor.

Por desgracia la Suprema Corte de Justicia ha oscilado al interpretar esta fracción, considerándola en algunas ocasiones como verdadera causa de rescisión y equiparándolas en otras al juicio sumario de desahucio.

La segunda causa de rescisión, según el citado artículo 7o. no hace sino repetir lo dispuesto por los artículos 2480 y 2489 fracción III del Código Civil, motivo por el cual considero por demás intrascendente el comentario.

La tercera causa de rescisión es la que prohíbe al arrendatario ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador.

La cuarta causa de rescisión procede cuando el arrendatario, sus familiares o el subarrendatario, en su caso, destinen el local arrendado a usos distintos de lo convenido en el contrato. Esta causa tiene su apoyo en los artículos 2425 fracción III y 2489 fracción II del Código Civil vigente.

La quinta causa de rescisión, sin antecedentes en el Código civil alude a las obras que el arrendatario o el subarrendatario realicen sin consentimiento del arrendador, de tal manera que alteren sustancialmente, a juicio de peritos, las condiciones del inmueble arrendado.

La sexta causa de rescisión que tampoco se encuentra reglamentada en el Código Civil consiste en que el arrendatario, sus familiares o subarrendatarios causen daños al inmueble arrendado, daños que no resulten como consecuencia de su uso normal.

La séptima causa de rescisión, también sin antecedentes en la legislación civil mexicana, contradice el fin proteccionista de la clase inquilinaria, inspirador del decreto que comentamos. En efecto, admitir la rescisión del contrato cuando la mayoría de los inquilinos lo soliciten al arrendador, equivale a crear una situación peligrosa, pues fácilmente lograrían coludirse inquilinos y propietarios, para perjudicar a algún arrendatario.

La octava causa de rescisión, por su parte, considero que es una verdadera injusticia ya que permite dicha rescisión cuando la finca se encuentra en estado ruinoso. Resulta increíble que el Código Civil, que nunca pretendió proteger a la clase inquilinaria, brinda al inquilino una solución mucho más justa que este decreto, en su artículo 2416, el cual establece que el arrendador que no cumple con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará compelido, a elección del arrendatario, a rescindir el contrato o a realizar dichas reparaciones. De igual manera el artículo 2412, fracción II, señala como obligación del arrendador, aunque no haya pacto expreso, la de conservar la cosa arrendada en el mismo estado mientras dure el contrato, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias para su uso normal.

En otras palabras mientras que el Código Civil obliga al arrendador a reparar la cosa arrendada para que preste el uso normal, que se entiende debe procurar al inquilino, este decreto por el contrario, faculta al arrendador para pedir la rescisión del arrendamiento si la cosa se haya en ese estado.

La novena causa de rescisión, fundada en las malas condiciones sanitarias de la finca, resulta susceptible de la misma crítica que la anterior, pues si el decreto procediera de acuerdo con su fin proteccionista que pretende seguir, debería obligar al arrendador a realizar las condiciones necesarias para la habitación sanitaria de la finca arrendada.

Por lo visto en todos estos casos que procede la rescisión del contrato de arrendamiento, el inquilino pierde el derecho al pago de indemnización alguna. (Artículo 8o.)

CAPITULO IV

*EL DECRETO QUE ABROGA EL DIVERSO QUE PRORROGABA
LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE RENTAS
CONGELADAS DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1948*

- a).- Causas económicas, políticas y sociales que propiciaron su emisión:

Según ya hemos mencionado en el capítulo anterior, fue en el año de 1942 y en virtud de situaciones de conflicto bélico en el mundo y otras de carácter económico y para evitar abusos en cuestión inquilinaria valiéndose de dicho desequilibrio, el Presidente de la República de entonces, como titular del Ejecutivo Federal expidió un primer decreto en materia de arrendamiento inmobiliario mediante el cual se estableció la prórroga forzosa de los contratos de arrendamiento de vivienda vigentes en esa fecha, lo que impidió modificar el clausulado y el monto de la renta que pagaban los inquilinos. Más tarde, los posteriores decretos extendieron dicha medida a los inmuebles arrendados destinados a comercios y talleres. Tales medidas congelaron prácticamente los contratos por tiempo indefinido, habiendo subsistido esta situación por cincuenta años, hasta que las mismas condiciones socioeconómicas que va viviendo el país la volvieron injusta y anacrónica al grado de que en diversos sectores sociales se clamaba ya por su abolición.

Mucho antes de la abrogación del Decreto de Congelación de Rentas de 30 de diciembre de 1948 fueron

diversas las opiniones que se manifestaron a favor de dicha medida. Como ejemplos tenemos las siguientes:

En unos interesantes artículos publicados por el periodista Mario Rojas Avendaño en el periódico Excelsior expuso sus razones por las cuales dicho decreto debería abrogarse en virtud de haber perdido su eficacia con el correr de los años.

El Lic. Fernando Illanes Ramos, por su parte ha manifestado que cuando una ley crea situaciones de equidad y regula las relaciones sociales dentro de un espíritu de justicia, dicha ley es buena y operante, pero cuando crea situaciones conflictivas y deja de equilibrar los factores de la sociedad que trataba de regular, resulta ser una ley inoperante y perjudicial que debe revisarse y corregirse.³⁸

Además en virtud de que dicho decreto ha sufrido diversas transformaciones en el transcurso del tiempo, se impone determinar si puede y debe derogarse la ley de la congelación de rentas, pensándose que la mejor solución sería no de suprimirla, sino revisarla mediante una nueva ley que rija satisfactoriamente los problemas del arrendamiento, tomando en cuenta los intereses tanto de propietarios como de arrendatarios.

El ilustre Maestro Lic. Don Alfonso Noriega, dijo en aquél entonces que los beneficios del decreto de congelación de rentas habían menguado tan considerablemente que era urgente resolver el problema de la vivienda en México, para poner al alcance de las

³⁸ Periódico Excelsior, (Entrevistas realizadas por el periodista Mario Rojas Avendaño) 13 de marzo de 1993, pág. 34.

clases obreras y trabajadoras en general, habitaciones modestas, pero confortables y limpias_.⁵⁹

En opinión del Lic. José Castro Estrada, _debería expedirse una ley igual para todos los inmuebles dados en arrendamiento, en proporción a su valor, formándose un verdadero catastro sin ocultaciones ni abultamientos, procurando que la tributación aumentara y que la inversión se canalizara hacia la construcción de casas baratas. Que al levantarse el decreto mencionado, podrían ser reparados los inmuebles, aumentando así el número de viviendas y evitando el uso desordenado del agua y terminando los abusos y fraudes que se cometen al amparo de una legislación impropia y obsoleta_.⁶⁰

Por su parte, el Lic. Agustín Navarro, en aquel entonces Director del Instituto de Investigaciones Sociales y Económicas, declaró al periodista Avendaño que _La situación de México, es crítica, gravemente crítica que a medida que la población crece, escasean más las viviendas y se da el caso de que millares de familias no tengan donde vivir, pues los departamentos de lujo no están al alcance de sus posibilidades. Este es el resultado de la Ley de Congelación de Rentas, cuya vigencia resulta anticonstitucional, inútil y perjudicial para la economía y para el pueblo_. Por ello, en opinión de este abogado, debe derogarse el decreto de 1948, mediante un estudio profundo de zonas, calidad inquilinaria, resistencia económica, etc., es decir, una descongelación paulatina y gradual, mediante la fijación de indemnizaciones o bien la permuta de las viviendas congeladas por habitaciones de un nivel adecuado a las

⁵⁹ Periódico Excelsior, (Entrevistas realizadas por el periodista Mario Rojas Avendaño) 13 de marzo de 1993, pág. 34.

⁶⁰ Periódico Excelsior, (Entrevistas realizadas por el periodista Mario Rojas Avendaño) 13 de marzo de 1993, pág. 14.

rentas y en lugares diferentes a los de la ubicación del inmueble, cualquier camino que se adopte debe ser sometido a cuidadoso análisis, mediante una regulación legal adecuada.⁶¹

Una vez hecho el acopio de las anteriores opiniones el periodista Rojas Avendaño concluyó en el ya lejano año antes mencionado de la forma siguiente: "Es de esperarse del bien probado sentido de justicia que posee el Señor Presidente Gustavo Díaz Ordaz, que fije su atención en este enmarañado problema y previo estudio a fondo de sus ángulos jurídicos, económicos y sociales que realicen expertos capacitados y patriotas, se erija la relación contractual del arrendamiento, a la vez que encamine todas las posibilidades de resolver el candente problema de viviendas y habitaciones humanas para nuestro pueblo".

En mi modesta opinión tras enterarme del contenido de estos fundamentos, creo que tenían razón dichas personalidades de haber sugerido la abrogación de aquél decreto que para entonces ya comenzaba a ser anacrónico y se estaba convirtiendo más que todo en una ley privativa que protegía a un número cada vez menor de inquilinos, dado que las causas que motivaron su creación ya habían desaparecido.

A continuación me permito, por considerarlo de importancia para nuestro trabajo, transcribir el decreto que abroga el diverso que prorroga los contratos de arrendamiento de rentas congeladas de 30 de diciembre de 1948.

⁶¹ Periódico Excelsior, (Entrevistas realizadas por el periodista Mario Rojas Avendaño) 13 de marzo de 1993, pág. 14.

casas y locales destinados a la habitación, comercio e industria, debe ser recibido con gran satisfacción, toda vez que representa un recurso de aliento a la construcción de viviendas que tanta falta hace en la Ciudad de México, ofreciendo a los habitantes la posibilidad de mejorar y elevar su calidad de vida.

Nuestro régimen de derecho, en aras de alcanzar el equilibrio socioeconómico de nuestro medio, ha dispuesto la actualización de ciertos instrumentos de bienestar social como el caso de la vivienda, en el cual descongela todos los contratos que en este renglón, permanecieron prorrogados por mucho tiempo en detrimento de nuestra economía. Con dicha medida ya se trata de beneficiar no solamente a los arrendatarios, sino también a los arrendadores; aquellos obtendrán la posibilidad de que se reparen las viviendas y locales habitadas además de poder adquirirlas en propiedad siguiendo los trámites idóneos al respecto, y éstos la oportunidad de mejorar su situación económica con lo cual invertirán en la construcción de vivienda en la Ciudad de México.

Los problemas generados por la larga vigencia de los anteriores decretos de congelación de rentas pueden resumirse de la siguiente manera: una superprotección del sector inquilinario y por ende una indiferencia total hacia el sector patronal; un abandono total en las reparaciones de dichas viviendas y, una falta de interés por las inversiones, que en combinación con un crecimiento anárquico de la población citadina, producían un serio estancamiento en la actividad productiva.

b).- Consecuencias económicas y jurídicas producidas al efecto:

En virtud de la expedición del Decreto que abroga el diverso que prorroga los contratos de arrendamiento en nuestro país se presenta una serie de consecuencias económicas y jurídicas que es necesario destacar:

En primer término en cuanto a lo económico, dicho decreto produce una reactivación en los procedimientos de construcción de viviendas y ofrece a los habitantes de casas o locales de rentas congeladas, la posibilidad de mejorar y elevar su calidad de vida.

Por otra parte, la supresión gradual de la congelación de rentas crea lapsos que pueden y deben ser aprovechados por las partes para poder llevar a cabo las decisiones que en lo que respecta a este renglón se tenga que realizar, esto es, permitir negociaciones y aveniencias, a efecto de llegar a un arreglo definitivo en forma previa a sus vencimientos.

Acorde con lo anterior se fomenta la adquisición de vivienda en propiedad haciendo más factible el hecho de permitir el remozamiento de los maltratados locales de trabajo así como de viviendas destinados a habitación.

Otro efecto satisfactorio que conlleva dicha medida gubernamental es de impulsar el régimen de propiedad en condominio dentro del Distrito Federal, pensando que dicha acción tenderá a mejorar sustancialmente los inmuebles que por su largo uso se encuentran deteriorados.

En términos generales podremos decir que el decreto que abroga el diverso comentado, fue recibido en México con mucha satisfacción ante la perspectiva de que

con dicha medida se reestablezca el aliento a la construcción de vivienda y se de nueva vida a la resistencia y apariencia de la ya existente hasta la fecha.

En cuanto al aspecto jurídico tuvieron lugar algunas improvisadas y por lo mismo falsas interpretaciones sobre el alcance de dicho decreto. Por ejemplo algunos arrendadores creyeron, sin estar bien informados, que el Decreto de 30 de diciembre de 1992 terminaba automáticamente con los contratos de arrendamiento de rentas congeladas, cosa que no era así, ya que lo que concluía era la vigencia indefinida de los mismos, es decir, dejaba sin efecto los anteriores decretos que ordenaban la prórroga indefinida de dichos contratos, señalando plazos específicos para la conclusión de la congelación obligatoria. Y que dichos plazos empezaron a contarse a partir del 30 de diciembre de 1992. Plazos que van de 30 días a cuatro años, para que concluya la prórroga forzosa que se otorgó inicialmente a los arrendatarios.

También se presentaron casos en que los inquilinos, sin estar debidamente informados sobre la trascendencia de dicho decreto pensaron de manera extrajudicial seguir ocupando por tiempo indefinido el local con renta congelada, es decir haciendo justicia por propia cuenta en vista del tiempo que llevaban disfrutando de esa prerrogativa. Otros también optaron por pedir judicialmente la prórroga a dichos contratos.

Sobre esto las autoridades resolvieron que de manera rotunda no era procedente solicitar judicialmente dicha prórroga.

Otro caso similar tuvo lugar cuando el arrendador que quisiera solicitar la desocupación del inmueble no tuviera contrato por escrito y el inquilino se negare a desocupar. La solución era de que iniciara medios preparatorios a juicio, encaminado a demandar el otorgamiento y firma de contrato o, en su caso, solicitar, mediante escrito, que la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, expida copia certificada del contrato.

Inquilinos hubieron también que se creyeron con el derecho de obligar al arrendador a que les vendiera el inmueble, lo que oportunamente se les informó que esto no era tal, sino que ello era opcional y aprovechando las facilidades administrativas y los apoyos financieros de los órganos de la vivienda, podían ser una buena alternativa para que los propietarios decidieran concertar dicha venta.

Además el inquilino que estuviera al corriente en el pago de las rentas operaba en su favor el llamado derecho del tanto que significa que si el propietario quisiera vender su finca le debe dar prioridad en la adjudicación del inmueble, para lo cual el arrendador le dará un aviso en forma indubitable, sobre su deseo de vender, precisando precio, condiciones y modalidades de la compraventa, para lo cual el inquilino dispondrá de un plazo de quince días para notificar de manera fehaciente al arrendador si acepta comprar en los términos y condiciones de la oferta hecha por aquél.

Estas y otras consecuencias jurídicas que sería interminable enumerar en este modesto trabajo tuvieron lugar a merced de la expedición de dicho decreto.

Las autoridades gubernamentales en estas condiciones, reconociendo que la paulatina desaparición de las rentas congeladas de hecho habría de producir determinados litigios y distanciamientos entre las partes, siempre aconsejó la conveniencia de evitar posiciones radicales e intransigentes, que obligue al gobierno a dar marcha atrás en la solución de los requerimientos sociales, como dictar el aplazamiento para la conclusión de la prórroga forzosa o la comisión de actos de expropiación de inmuebles.

Ante todo se recalcó como excelente alternativa en las desavenencias la adopción de actitudes conciliatorias y sobre todo el respeto a los plazos señalados en el decreto.

c).- La relación contractual según lo previsto en el mencionado decreto:

En cuanto al vínculo contractual establecido entre las partes, al sobrevenir el decreto de la descongelación de rentas se presentaron las siguientes modalidades:

Al llegar el término que según el decreto se terminaba la prórroga forzosa muchos inquilinos y a veces de común acuerdo con sus arrendadores decidieron concertar una compraventa del inmueble aprovechando las facilidades que en la materia brindaron los organismos de vivienda. Como FONHAPO (Fondo Nacional para Habitación Popular; FICAPRO (Fideicomiso Programa Casa Propia; FIVIDESU (Fideicomiso de Vivienda y Desarrollo Urbano; y FOVISSTE (Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado) e INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores), para sus derechohabientes, con

sus respectivos trámites. Otros, en cambio, optaron por celebrar un nuevo contrato sujeto a otras condiciones.

Para aquellos casos en que el inquilino se resistiera en entregar la localidad con renta congelada al vencer el término fijado por el decreto, el propietario debería buscar primeramente los medios extrajudiciales, en caso de no ser esto posible, recurrir a una interpelación notarial o mediante demanda ante el juzgado de Arrendamiento Inmobiliario iniciándose el litigio judicial que tras agotar todos los medios que marca la ley, desembocará en sentencia definitiva con la cual el juez ordenará la desocupación del inmueble.

Aquella situación anómala en que algún inquilino no fuera el arrendatario original al vencerse el plazo que marca el decreto el arrendador debería solicitar judicialmente la conclusión de la supuesta relación contractual.

Para aquellos casos en que no existiera contrato escrito como base de la acción para pedir la desocupación del inmueble vencido el término para la prórroga forzosa, el arrendador podía sujetarse a tres hipótesis:

- a).- Si el inquilino ha venido consignando el importe de la renta, con una copia certificada de ésta consignación puede acreditar ante el juez la existencia de la relación contractual.
- b).- Puede iniciar medios preparatorios a juicio encaminados a demandar el otorgamiento y firma de contrato.

c).- Puede solicitar, mediante escrito, que la Tesorería del Distrito Federal, expida copia certificada del contrato.

En caso de que se diera la situación de desconocer el nombre de la persona que ocupaba el inmueble objeto del litigio, el arrendador debería demandar primeramente a su inquilino original, a falta de éste, sus herederos o causahabientes quiénes deberán contestar la demanda. También puede ser demandado el o los poseedores del inmueble.

Hubieron casos en que los arrendatarios de locales comerciales protestaron porque no se les otorgaba créditos para adquirir dichos inmuebles al vencerse el plazo estipulado para la terminación de la prórroga forzosa, aclarándoles que en este aspecto no era posible ya que solamente se dispusieron medidas de apoyo y financiamiento a los de uso habitacional, que en todo caso, el propietario y el inquilino que ocupa el comercio deberían celebrar el convenio o acuerdo respectivo, recomendándoles asesorarse con los funcionarios de la Procuraduría Social del Distrito Federal para alcanzar acuerdos satisfactorios para ambas partes.

En el supuesto de que el inquilino original subarrendara el inmueble y el arrendador requiera la desocupación la solución se obtendría presentando demanda de terminación o de rescisión de contrato contra el arrendatario original, y si se conoce del subarrendatario, se le correrá traslado de la demanda, para que la sentencia que se dicte, pueda deparar beneficio o perjuicio al mismo, y así evitar que en el momento en que se notifique el lanzamiento, interponga amparo indirecto ante el Juez de Distrito, supuestamente por no haber sido oído ni vencido en juicio. Este juicio

rescisorio llevaría aproximadamente un plazo máximo de tres años para su resolución definitiva.

Se pudo dar el caso de que al vencerse el plazo para la prórroga forzosa el arrendador, una vez con el derecho de pedir la desocupación, lograra ésta, y al concertarse un nuevo contrato decidiera aumentar el monto de la renta. Esta situación si era factible ya que era un convenio posterior y fuera de la protección ya derogada. En tal caso se sugiere que al vencerse dicho plazo que señala el decreto de descongelación de rentas para la conclusión de la prórroga forzosa ambas partes convinieran en la celebración de un nuevo contrato en que se señalarían términos y condiciones del mismo y tomando en cuenta que según el artículo 2448 del Código civil para el Distrito Federal deberá tener una duración mínima de un año, salvo convenio en contrario.

Estos son, a grandes rasgos, los más señalados problemas que en cuestión de régimen contractual produjo el decreto de descongelación de rentas del 30 de diciembre de 1992 en el Distrito Federal.

C O N C L U S I O N E S .

PRIMERA: La escasez de un techo digno donde habitar con su familia al alcance de sus limitados recursos que en diversos países ha experimentado el hombre, ha dado como resultado la expedición de numerosos decretos por parte de los gobiernos de todo el mundo entre los cuales hizo patente la participación del nuestro.

SEGUNDA: Cada país resolvió el problema habitacional a su muy peculiar punto de vista: en algunos se optó por la prórroga para el pago de las rentas, en otros se limitó el pago de las mismas, en otros más se fijó un porcentaje al respecto, otros ordenaron la prórroga forzosa de los contratos de arrendamiento, como la disposición mexicana.

TERCERA: Por las razones anteriores se dictaron los decretos mexicanos en materia de arrendamiento emitidos por el ejecutivo federal conforme los artículos 29 y 49 de la Constitución, como lo fueron el de 1° de julio de 1942, de 28 de diciembre de 1943, de 5 de enero de 1945, de 30 de diciembre del mismo año, de 11 de febrero de 1946 y finalmente de 30 de diciembre de 1948, prorrogado por ministerio de ley, sin alteración de sus cláusulas, los arrendamientos de casas habitación de las ocupadas por trabajadores a domicilio, para talleres y para industria y comercio, especificando detalladamente los procesos de solución de los conflictos subsecuentes entre las partes.

CUARTA: La justicia social, no debe traducirse solo en beneficio de un determinado sector, sino de todos

aquellos que conforman nuestra sociedad. De ahí la importancia que representa la abrogación del diverso decreto que prorrogaba los contratos de arrendamiento en favor de los inquilinos y en detrimento de los arrendadores, situación que al correr de los años propició el desaliento en la inversión en materia de construcción de viviendas y puso al Distrito Federal en serios problemas económicos.

QUINTA: A efecto de lograr los óptimos fines propuestos por dicha descongelación de rentas, las autoridades dispusieron una supresión gradual de la misma encareciendo a las partes buscar negociaciones y avenencias que las condujera a un arreglo definitivo previo a los vencimientos.

SEXTA: En virtud de la expedición del Decreto de 28 de diciembre de 1992 de descongelación de rentas, se pudo conseguir una restauración en los procedimientos de construcción de viviendas, así como la posibilidad de ofrecer a los inquilinos un mejor nivel de vida al ser reparados los deteriorados inmuebles por el prolongado tiempo en que estuvieron congelados.

SEPTIMA: No obstante, dicha disposición generó algunos perjuicios para las partes como aquellos de que los apoyos crediticios oficiales destinados a los ocupantes de viviendas no se hicieron extensivos a los arrendatarios de locales comerciales, a quienes se les sugirió la celebración de convenios privados con los dueños, en los cuales se especificaran las condiciones para la celebración del futuro contrato.

OCTAVA: Por tanto, consideramos que dicho Decreto vino a beneficiar tanto a los arrendadores como a los arrendatarios, pues a los primeros se les dió la

posibilidad de mejorar su situación económica al rescatar sus propiedades y obtener mayores utilidades por ellas, pudiendo decidir por la inversión en esta materia con mejores ganancias, y a los segundos, se les dió la oportunidad de adquirir la propiedad del inmueble descongelado a través de una compraventa a plazos y con el apoyo de las instituciones oficiales, para lo cual podrán ejercer el "derecho del tanto" frente a los arrendadores.

NOVENA: A fin de llevar a cabo lo anteriormente enunciado, propongo mayor divulgación y más amplio conocimiento de esta modificación y se propicie el diálogo con más claridad a la concertación, entre propietarios y arrendatarios para encontrar los caminos de solución y recuperar los inmuebles, materia de la descongelación, en beneficio de los intereses de nuestra ciudad.

BIBLIOGRAFIA DE CONSULTA.

- 1.- Aguilar Carbajal, Leopoldo. "Contratos Civiles".
- 2.- Bañuelos Sánchez Froylán "De la Interpretación de los Contratos y los Testamentos" Cárdenas Editor. México, 1975.
- 3.- Bonnacase, Julien. "Elementos de Derecho Civil". Editado y traducido al Castellano por José María Cajica, Pue., (México). Editorial HARLA 1993.
- 4.- Borja Soriano, Manuel. "Teoría General de las Obligaciones". Edit. Porrúa, México - 1985.
- 5.- Bravo González, Agustín. "Derecho Romano". 2º Curso. Edit. Pax - México 1975.
- 6.- Castán Tobeñas, José. "Derecho Civil Español".
- 7.- De Casso y Romero Ignacio, Cervera y Jiménez Alfaro Francisco. "Diccionario de Derecho Privado", Edit. Labor, S. A. Barcelona - España. 1950.
- 8.- De Pina, Rafael. "Derecho Civil Mexicano", Vol. III, Edición Primera, Editorial Porrúa, S. A. México, D. F. 1960.
- 9.- De Ruggiero Roberto. "Instituciones de Derecho Civil" Tomo II.

- 10.- Ennecerus Kipp, Wolf. "Tratado de Derecho Civil Alemán"
Tomo II. Barcelona - España 1996.
- 11.- Esquivel Obregón, Toribio. "Historia del Derecho
Patrio".
- 12.- Gutiérrez y González, Ernesto. "Derecho de las
Obligaciones". Edit. Cajica, S. A., México 1986.
- 13.- Josserand Louis. "Derecho Civil". Tomo II. Vol. Segundo.
- 14.- Manresa y Navarro, José María. "Comentarios al Código
Civil Español." Tomo X.
- 15.- Mateos Alarcón, Manuel. "Estudio sobre el Código Civil
del Distrito Federal". Edición Facsimilar. México, 1992.
- 16.- Mateos Alarcón, Manuel. "Lecciones de Derecho Civil".
Edit. C. Bouret. México 1904.
- 17.- Messineo, Francisco "Manual de Derecho Civil y
Comercial". Edit. Jurídica Europa - América, B. Aires
1979.
- 19.- Petit, Eugene. "Tratado Elemental de Derecho Romano"
Editorial Porrúa 1992.
- 20.- Planiol y Ripert. "Tratado Elemental de Derecho Civil".
- 21.- Rojina Villegas, Rafael. "Compendio de Derecho Civil,
Contratos". Edit. Porrúa, S. A. México, 1985.
- 22.- Sánchez Cordero, Jorge. Apuntes tomados de su Cátedra de
Contratos. 1957.

- 23.- Sánchez Román, Felipe. "Derecho Civil Español Común y Foral." Libro Segundo.
- 24.- Rodríguez de S. Miguel. "Pandectas Hispano Mexicano". Edit. Reus.
- 25.- Treviño García, Ricardo. "Contratos Civiles y sus Generalidades". Tomo II. Edit. Font, S. A. Guadalajara, Jalisco, 1982.
- 26.- Valverde y Valverde, Calixto. "Tratado de Derecho Civil Español". Tomo III.
- 27.- Zamora Valencia, Miguel. "Contratos Civiles". Edit. Porrúa, México, 1981.

LEGISLACIÓN CONSULTADA.

- 28.- Código Civil, Editorial Porrúa, México 1993.
- 29.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos "Mexicano: ésta es tu Constitución. Miguel Angel Porrúa. Grupo Editorial, México, 1997.

DICCIONARIO CONSULTADO.

- 30.- Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo II (C - CH). Instituto de Investigaciones Jurídicas. U.N.A.M. México. 1983.

REVISTAS Y REPORTAJES.

- 31.- Periódico Excelsior, (Entrevistas realizadas por el periodista Mario Rojas Avendaño) 13 de marzo de 1996.

A P E N D I C E

DECRETO DEL 30 DE DICIEMBRE

DE 1992.

DECRETO que abroga el diverso que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la República.

CARLOS SALINAS DE GORTARI, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed:

Que el H. Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente:

D E C R E T O

"EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DECRETA: SE ABROGA EL DIVERSO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN.

ARTICULO 1°.- Queda abrogado el "DECRETO QUE PORROGABA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1948, dentro de los plazos que a continuación se indican, contados a partir de la publicación del presente Decreto en el Diario Oficial de la Federación:

- I.- Las casas o locales destinados a comercios o industrias, a los 30 días;
- II.- Las casas o locales ocupados por trabajadores a domicilio o talleres, a los dos años.
- III.- Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, y cuya renta mensual sea de doscientos cincuenta pesos o más, a los dos años.
- IV.- Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, cuya renta mensual sea de más de cien pesos y menos de doscientos cincuenta pesos, a los tres años; y
- V.- Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación cuya renta mensual sea hasta de cien pesos, a los cuatro años.

ARTICULO 2°.- Los organismos de vivienda, de conformidad con el calendario señalado en el artículo anterior, establecerán de acuerdo a sus reglas de operación, un programa específico con soporte crediticio, facilidades administrativas y asesoría jurídica, que permita apoyar a quiénes tengan derecho a ocupar casas o locales destinados exclusivamente a habitación y que hayan sido regulados por el Decreto que se abroga, a efecto de:

T R A N S I T O R I O S .

ARTICULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

ARTICULO SEGUNDO.- Por ser de interés general, publíquese también en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal.

ARTICULO TERCERO.- El Departamento del Distrito Federal deberá informar sobre la ejecución y los avances del programa específico de vivienda a que se refiere el artículo 2 de este Decreto, en los informes trimestrales que envía a la Cámara de Diputados y a la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, para su adecuada verificación y seguimiento.

ARTICULO CUARTO.- Se derogan las disposiciones que se opongan al contenido del presente Decreto.

México, D.F., a 21 de diciembre de 1992.- Dip. Guillermo Pacheco Pulido, Presidente; Sen. Carlos Sales Gutiérrez, Presidente.- Dip. Luis Pérez Díaz, Secretario.- Sen. Roberto Suárez Nieto, Secretario.- Rubricas."

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los veintiocho días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y dos.- Carlos

Salinas de Gortari.- Rúbrica.- El Secretario de
Gobernación, Fernando Gutiérrez Barrios.- Rúbrica.-