



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

**FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL**

**La Procuraduría Inquilinaria
Necesidad de Crearla**

T E S I S
QUE PARA OPTAR AL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
PRESENTA:
JOSE ANGEL CANO GOMEZ

México, D. F.



**FACULTAD DE DERECHO
COORDINACION DE EXAMENES
PROFESIONALES**

1985



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

LA PROCURADURIA INQUILINARIA, NECESIDAD DE CREARLA

	PAG.
I N T R O D U C C I O N	I
CAPITULO I.- EL CONTRATO.....	1
1.- EL CONTRATO EN EL DERECHO ROMANO.....	1
2.- EL CONTRATO EN LA LEGISLACION MEXICANA..	5
3.- LOS ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ DEL CONTRATO.....	9
4.- EL CRITERIO DE CLASIFICACION DE LOS CON- TRATOS PARA SU REGLAMENTACION EN NUESTRO CODIGO CIVIL VIGENTE.....	34
CAPITULO II.-EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO MEXICANO.....	41
1.-DEFINICION.CARACTERISTICAS.....	42
2.-CLASIFICACION EN CUANTO A LA MATERIA....	47
3.-NATURALEZA JURIDICA DEL DERECHO DEL ARREN- DATARIO.....	49
4.-LOS ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ - DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	53

5.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO Y DEL ARRENDADOR.....	63
6.- DURACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO..	72
7.- LA LEGISLACION DE EMERGENCIA.....	75
8.- DECRETO QUE REFORMA DIVERSAS DISPOSICIONES RELACIONADAS CON INMUEBLES EN ARRENDAMIENT- TO, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA - FEDERACION EL 7 DE FEBRERO DE 1985.....	94
CAPITULO III.- LEYES INQUILINARIAS EN ALGUNOS ESTADOS:	
SINALOA, VERACRUZ, AGUASCALIENTES Y SAN LUIS POTOSI.....	99
CAPITULO IV. - LA PROCURADURIA INQUILINARIA, ATRIBUCIONES QUE PODRIA TENER.....	
1.- INTERVENIR EN LA FORMULACION DE CONTRA - TOS DE ARRENDAMIENTO, EVITANDO QUE SE <u>ES</u> TIPULEN CLAUSULAS NOTORIAMENTE DESVENTA- JOSAS Y PERJUDICIALES PARA EL INQUILINO..	117
2.- HACER LOS ESTUDIOS SOCIO-ECONOMICOS PARA FIJAR EL PRECIO DE LA RENTA A PAGAR.....	118
3.- PATROCINAR GRATUITAMENTE A LOS INQUILINOS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.....	119

RAZONES ECONOMICO-SOCIALES.....	121
CONCLUSIONES.....	128
BIBLIOGRAFIA.....	132

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

Al llevar a cabo la elaboración de nuestra tesis, - más que como requisito para obtener el título de Licenciado en Derecho, la aprovechamos para exponer nuestras inquietudes acerca de las tribulaciones por las que actualmente pasa una gran parte de la población, concretamente, me refiero a los arrendatarios de bienes inmuebles para casa-habitación o inquilinos, como también se les llama, y que por diversos motivos, entre otros podemos mencionar el aumento considerable de la población, que las viviendas son insuficientes para satisfacer las necesidades de la misma, la crítica situación económica en que se encuentra el país, etc., actualmente este contrato se encuentra en crisis, lo que ha originado que los Juzgados se vean saturados de juicios relativos a esta materia. Por lo que considero, que, como estudiantes universitarios, debemos tener una mente abierta, receptiva a los cambios que se operen a nuestro alrededor, y en esta Facultad de Derecho, de la que nos sentimos honrados y orgullosos de egresar con formación jurídica, sociológica y humanista, debemos ser todavía más sensibles a esos cambios que se suceden en la sociedad, y nuestra ac

tuación, dentro del conjunto normativo que nos rige, se -
debe conducir siempre dentro de lo justo y lo humano. Es -
así como las nuevas normas surgen, producto de la trans -
formación social. El fin material de las normas jurídicas
es buscar soluciones apegadas a la rectitud y justicia y -
que se respete al hombre en su persona y dignidad, en su -
libertad y en sus creencias, y es precisamente el jurista
quien concilia los hechos con las normas, en cuanto es él,
quien invoca la protección de la ley, es de sus acertadas
intervenciones de las que depende en buena parte la segu -
ridad y el bienestar de los ciudadanos, son sus acciones -
las que promueven la armonía social, que es base firme -
del progreso.

Pues bien, en el presente trabajo exponemos en el -
primer capítulo de manera breve, nociones generales del -
contrato en el Derecho Romano como en la legislación mexi -
cana, posteriormente, en el capítulo segundo hacemos un -
estudio del contrato de arrendamiento, igualmente, de - -
acuerdo a nuestra legislación y partiendo siempre del Có -
digo Civil vigente, que es el que aplicamos, y aquí mismo,
hacemos un somero estudio del decreto del 30 de diciembre

de 1948, el cual es importante, en virtud de que a la fecha está en vigor, hacemos referencia también al reciente decreto que entró en vigor el ocho de febrero del año en curso, el cual reforma algunas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento en el Distrito Federal; en el capítulo III entramos a la parte medular de este trabajo al citar algunos artículos de las Leyes de Inquilinato de los Estados de Sinaloa, Veracruz, Aguascalientes y San Luis Potosí, que sí son verdaderas patentes de justicia y trato digno al ser humano; en el capítulo IV citamos algunas atribuciones que podría tener la institución creada para el efecto, finalizando con las razones económico-sociales que motivan su creación.

Lo anterior se expone sin pretender que nuestras ponencias sean irrefutables, ya que nuestros conocimientos son propios de un pasante de Derecho, no obstante ello, hemos querido señalar esta situación que aqueja a los inquilinos y tratar de encontrar solución favorable que permita una mayor protección a ellos.

Deseo como universitario en forma modesta y, aunque en ínfima parte cooperar de este modo.

Reconozco que el presente trabajo esta plagado de lagunas, por cuyos motivos, pido a los lectores, benevolencia para conmigo.

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

I.- E L C O N T R A T O

- 1.- E L C O N T R A T O E N E L D E R E C H O R O M A N O .
- 2.- E L C O N T R A T O E N L A L E G I S L A C I O N M E X I C A N A .
- 3.- L O S E L E M E N T O S E S E N C I A L E S Y D E V A L I D E Z
D E L C O N T R A T O .
- 4.- E L C R I T E R I O D E C L A S I F I C A C I O N D E L O S C O N
T R A T O S P A R A S U R E G L A M E N T A C I O N E N N U E S T R O
C O D I G O C I V I L V I G E N T E .

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

I.- E L C O N T R A T O

1.- EL CONTRATO EN EL DERECHO ROMANO.

Debemos señalar, que para los romanos, había distinción entre una convención y lo que constituía un contrato, es decir, la convención o pacto (*pactum convenium*), - era un simple acuerdo de voluntades, el cual por sí solo no generaba vínculo obligatorio; pero si ese acuerdo de voluntades iba acompañado de cierta forma requerida por el Derecho, entonces producía vínculo obligatorio y daba lugar al nacimiento del contrato. Es decir, que el contrato, era una convención o pacto, esto es, simple acuerdo de voluntades con las formalidades que la ley exigía.

La noción romana de convención, es diferente de la idea que de la misma se tiene en el derecho actual, pues, mientras en la primera como ha quedado dicho no se genera ninguna acción, ni engendra vínculo obligatorio, en la segunda, el convenio jurídicamente hablando, tiene por objeto, crear, transmitir, modificar y extinguir derechos y obligaciones. (1)

La ventaja de las convenciones acompañadas de cier-

(1) Roberto de Ruggiero. Instituciones de Derecho Civil. Edit. Biblioteca Jurídica de autores españoles y extranjeros. Madrid, España. 1944. p. 251

tas formalidades era dar más fuerza al consentimiento - de las partes, con lo cual, se disminuían los litigios y la manifestación de la voluntad se encerraba en límites precisos.

Una definición de contrato la encontramos en la obra de Eugene Petit, quien dice que, "son unas convenciones que están destinadas a producir obligaciones y que han sido sancionadas y nombradas por el Derecho Civil." (2)

Consideramos que, con esta definición se comprende mejor lo que para los romanos era el contrato.

Clasificación de los contratos.- Según las formalidades que debían acompañar a las convenciones en el Derecho Romano, se hizo una clasificación de los contratos, - cuyo origen exacto es desconocido; pues, si bien es cierto que a fines de la República, se conocían las cuatro - clases de contratos a que nos referirémos, también lo es, que los autores no especifican la época de su nacimiento y se basan en los datos suministrados por los historiadores y por algunas disposiciones de la ley de las XII Tablas. Entonces tales contratos, según sus formalidades -

(2) Eugene Petit. Tratado Elemental de Derecho Romano. Traducción del Dr. José Fernández de González. Edit. Nacional. Buenos Aires, Argentina. 1936. p. 318

eran los siguiente: (3)

a) Los contratos "verbis", los cuales se perfeccionaban pronunciando frases que han sido consagradas por la tradición.

b) Los contratos "litteris", que exigían la forma-escrita.

c) Los contratos "re", que se perfeccionaban hasta-que una de las partes entregaba a la otra, la cosa objeto del contrato.

d) Los contratos formados solo "consensu", y que -fué una derrota al formalismo antiguo, el cual se perfeccionaba con el solo consentimiento de las partes.

Además de estos contratos llamados nominados, por-ser reconocidos por el Ius Civile, existía otra familia de contratos, llamados innominados los cuales no le eran, pero que posteriormente fueron incorporados al Ius Civile y eran:

a') Do ut des (doy para que des) ;

b') Do ut facias (doy para que hagas) ;

c') Facio ut des (hago para que des) ; y

(3) Eugene Petit.Op.cit. pág.380

d) Facio ut Facias (hago para que hagas).

Es importante señalar lo siguiente respecto a estos-contratos que fueron apareciendo en las más remotas épocas, lo cual obedeció a necesidades elementales del hombre y que buscaban la manera de satisfacerlas; algunos, quizá, necesitaban algún instrumento de labranza y lo pedían prestado, otros, dejaban alguna prenda a cambio de otro bien, algunos más intercambiaban las mismas, etc., y en esta forma, creémos, se fueron formando los contratos que nos legaría el pueblo romano, y que con el devenir del tiempo han sufrido infinidad de modificaciones substanciales y que ahora se aplican a la vida moderna. Al hablar del contrato de arrendamiento me referiré a él en una forma más amplia, el cual surgió, igualmente, a la necesidad de una persona de gozar de un bien ajeno.

Aparte de la clasificación de los contratos en el Derecho Romano, que en forma sencilla ha quedado estudiada, se han hecho otras clasificaciones de los mismos, por demás, igual de importante, y así tenemos los contratos de derecho estricto y contratos de buena fe. Los pri

meros, para su perfeccionamiento y validéz, el Juez debía estarse a la voluntad de los contratantes y los segundos, resolvía el Juez sobre su validéz, tomando en cuenta la equidad y la buena fe de dichos contratantes. El mutuum, el contrato litteris y la stipulatio eran de derecho estricto y los demás, de buena fe.

2.- EL CONTRATO EN LA LEGISLACION MEXICANA.

Despues de haber hecho una relación breve del contrato en el Derecho Romano, la cual quedó asentada debidamente en el capítulo que antecede, procede ahora ver cual es el concepto del mismo en la legislación mexicana. Como se puede deducir del título de este trabajo, el objeto del mismo, es estudiar el contrato de arrendamiento de casas habitación en particular y los problemas que se presentan sobre todo en el Distrito Federal, pero hemos creído conveniente antes de entrar en materia, dejar asentada una idea general acerca de lo que es un contrato y que condiciones debe llenar para su existencia.

El artículo 1388 del Código Civil de 1870, acorde en la distinción estricta entre contrato y convenio, a la letra dice:

"Art.1388.- Contrato es un convenio por el que dos o más personas se transfieren algún derecho o contraen alguna obligación."

El Código de 1884 recoge en forma idéntica tal de finición, y la reproduce en su artículo 1272.

Los códigos de 1870 y 1884 no proporcionan una de finición de lo que es el convenio a pesar de que hablan de él en sus definiciones de contrato, pero precisamente por citar al convenio se tenía una noción determinada del mismo, cuanto más, que al contrato se le identificaba como un aspecto de convenio, cuyo objeto era crear o transferir efectos jurídicos, en cambio, nuestro actual código de 1928 si es perfectamente claro a este respecto, ya que en sus artículos 1792 y 1793 definen el convenio y el contrato en la forma siguiente:

" Art.1792.- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir

obligaciones."

"Art.1793.- Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos."

Acorde con nuestro Derecho, el maestro Rafael Rojina Villegas, considera al contrato como la especie dentro del género de los convenios. El convenio, dice "tiene dos funciones, una positiva, que es crear o transmitir obligaciones y derechos, y otra negativa, que es la de modificarlos y extinguirlos. Al contrato se le ha dado la función positiva." (4)

Podemos delimitar la función, alcance e importancia del contrato de acuerdo con las siguientes bases que a la vez sirven de conclusiones para este tema:

a).- Que para su formación, toda convención y en consecuencia todo contrato, necesita la concurrencia por lo menos de dos personas y que el consentimiento de los contratantes es un elemento cuya existencia debe dar la eficacia necesaria al contrato.

b) Que existiendo tal consentimiento de todos los-

(4) Lic. Rafael Rojina Villegas. Compendio de Derecho Civil. Contratos. Edit. Porrúa. México, D.F. 1974. p.7

contratantes, éste tendrá como objeto directo el crear -
o transferir derechos que pueden ser reales o personales.
Estrictamente se hablará de convenio cuando dichos dere -
chos sean objeto de modificación o extinción.

c).- Que desde el punto de vista económico, el con -
trato es un medio de movilizar la propiedad y facilitar -
la circulación de la riqueza.

Creemos que con los datos precedentes consignados -
en forma somera, ha quedado clara la noción del contra -
to, pero como en el capítulo segundo de este trabajo, -
trataremos del contrato de arrendamiento en especial, --
entonces ya no habrá necesidad de definirlo, cosa que a -
mi juicio es muy importante para cualquier estudio que -
se haga sobre un contrato en especial.

3.- LOS ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ DEL CONTRATO.-

Habiendo asentado una noción breve de lo que se entiende por contrato en el capítulo anterior, es necesario pasar ahora al estudio de sus elementos de existencia y de validéz, es decir, de aquellos elementos que le proporcionan plena eficacia jurídica y sin los cuales no podría existir. Veamos en primer término a los elementos esenciales.

El código Civil vigente en su numeral 1794 reconoce dos elementos esenciales en los contratos, los cuales son:

"I.- Consentimiento y

II.- Objeto, que pueda ser materia del contrato."

Iniciaremos por hacer un breve análisis de lo que se entiende por el primero de estos elementos.

I.- CONSENTIMIENTO.- Acerca de la definición del consentimiento ha habido entre los autores divergencia de opiniones, pues por un lado en la doctrina francesa,

"asentimiento dado por cada una de las partes a las condiciones del contrato proyectado con la voluntad de hacerle producir efectos jurídicos." (5)

J.Bonnecase, lo define como "...el acuerdo devoluntades constituidas de contrato." (6), dos voluntades son según el citado autor necesarias por lo menos para que - haya consentimiento y por ende contrato. En la doctrina española, Manresa y Navarro, dicen que, "La esencia del consentimiento es la conformidad de las partes sobre lo que ha de constituir el contrato, la aceptación de una de las partes de la oferta que la otra le hace es el - concurso de que la ley habla sobre la cosa y causa que han de constituir el contrato." (7)

Nuestro Código Civil, no proporciona definición alguna del consentimiento, sino habla simplemente de sus - formalidades, pero el maestro Rojina Villegas, hablando del consentimiento en los contratos manifiesta que - - - éste, " es el acuerdo o concurso de voluntades que tiene por objeto la creación o transmisión de derechos y - obligaciones." (8) y "que en los convenios (en sentido -

(5) Flaniol y Ripert. Trat. de Der. Civil Francés. T-VI. Ed. Porrúa México, D.F. 1964. p. 121

(6) J. Bonnecase. Elem. de Der. Civil. Vol. II. Ed. Cajica. México. p. 287.

(7) Manresa y Navarro, José Ma. Cod. Civil. Español. Tomo VIII. Madrid, España. 1956 p. 572

(8) Rafael Rojina Villegas. Teoría Gral. de las Obligaciones. Ed. Porrúa. México. 1974. p. 54.

amplio) , el consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos." (9)

Es posible que solo una de las partes contratantes manifieste su voluntad de obligarse y que la otra no; en este caso se podría decir que existe el consentimiento del que quiere obligarse, pero que no existe el concurso de voluntades que es lo que realmente forma el consentimiento en el sentido en que nosotros debemos concebirlo, además, que el concurso de voluntades debe recaer sobre un objeto de interés jurídico para que caiga dentro del campo que tratamos.

Acerca del consentimiento hay muchos y muy importantes temas que tratar, pero hacerlo en esta tesis, sería alejarnos de nuestra misión, por lo que en las siguientes líneas hablaremos del objeto, requisito éste de existencia del contrato en general.

II.- OBJETO.

El artículo 1794 del Código Civil vigente dice que para la existencia del contrato se requiere:

" I.- Consentimiento;

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato."

(9) Lic. Rafael Rojina Villegas. op. cit. p. 55

Es pues a este segundo requisito de existencia al-
que nos referiremos a continuación.

Se ha venido discutiendo en la doctrina que no es lo mismo hablar del objeto de los contratos que del objeto de las obligaciones. Pues, en efecto, se dice que hablando propiamente, el objeto del contrato consiste en crear y transmitir derechos y obligaciones, y que la obligación a su vez tiene un objeto, que consiste en la cosa o en el hecho de la prestación o abstención.

Según el artículo 1126 del Código Civil Francés, dice que "todo contrato tiene por objeto una cosa que una parte se obliga a dar o que una parte se obliga a hacer o no hacer."

Planiol y Ripert, manifiestan al respecto, que "es más correcto referirse al objeto de la obligación que al objeto del contrato, y que el objeto del contrato es la creación de las obligaciones." (10)

La confusión nace de la redacción del artículo citado del Código Francés, ya que en él se confunde el objeto del contrato, con el objeto de la obligación, hablando técnicamente.

(10) Planiol y Ripert. Op.cit.p. 130

El artículo 1824 del Código Civil mexicano, al respecto dice "son objeto de los contratos:

I.- La cosa que el obligado debe dar;

II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer."

De la lectura anterior, llegamos a la conclusión que sucede lo mismo que en el Código francés, pues, habla el artículo citado del objeto de las obligaciones, pero se refiere al objeto de los contratos.

Consultando al Doctor Raúl Ortíz-Urquidí, nos parece que hace un estudio más lógico al respecto, distinguiendo primero, el objeto directo e indirecto. El primero consiste en producir consecuencias jurídicas, (crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones), y el segundo es la cosa o el hecho que a su vez son el objeto directo de la obligación que engendra el contrato. (11)

Al respecto, nos permitimos manifestar lo siguiente: Es cierto que por razones técnicas se ha tratado de diferenciar el objeto del contrato del de las obligaciones, - pues, en mi concepto ambos objetos llevan el mismo fin y lo único que se ha hecho es determinarlos sin ningún resultado. Si yo contrato no lo hago únicamente para crear-

(11) Dr. Raúl Ortíz-Urquidí. Der. Civil Mexicano. Edit. Porrúa. México, D.F. 199. p. 274

una obligación indeterminada, una obligación cualquiera - que no me reporte beneficio alguno, aún cuando esta obligación sería el objeto directo de mi contrato, sino que esta obligación deberá consistir en un hecho que me reporte beneficios, ya sea porque alguien me da una cosa, se abstenga de hacer o no hacer determinada cosa; entonces - el objeto final de mi contrato será esto último, y aunque sea impropio hablar indistintamente de objeto de contrato y de obligaciones llegaremos a ver al final que prácticamente el objeto del contrato es el mismo que el de las -- obligaciones que éste engendra. Consideramos pues, una razón de técnica jurídica tal distinción.

En seguida, el artículo 1825 de nuestro Código es - tablece que "la cosa objeto del contrato debe:

1°.-Existir en la naturaleza; 2°.- Ser determinada- o determinable en cuanto a su especie; 3°.- Estar en el co- mercio."

Analizémos este artículo.

Es lógico que para que se pueda contratar sobre una cosa, ésta debe existir en la naturaleza, es lógico que - no se va a contratar sobre la nada, pues el contrato - -

sería inexistente por carecer de la cosa objeto del mismo, sin embargo, se puede contratar sobre algo que no exista pero que sea factible de existir, por ejemplo; vendo la cosecha del año venidero. (art.1826 del Código Civil.)

Respecto al segundo inciso debemos decir que la cosa debe determinarse, de lo contrario existe la imposibilidad para que sea objeto del contrato y por último, la cosa objeto del contrato debe estar en el comercio, y debemos entender que en este caso la palabra comercio tiene un sentido diferente, más amplio y próximo al latín "comercium", que designa la posibilidad de que una cosa sirva de objeto de un acto jurídico, y que pueden estar fuera del comercio, por su naturaleza o por disposición de la ley. Estas últimas se declaran irreductibles a la propiedad particular.

En seguida el artículo 1827 de la ley que analizamos, dice que "El hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser: I.- Posible; II.- Lícito." y a contrario sensu, el artículo 1830 establece que "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres." Por la claridad de las anteriores ma -

nifestaciones omitimos comentario alguno.

Por su parte el Doctor Raúl Ortíz-Urquidi nos indica un tercer elemento doctrinario y se refiere a "la norma jurídica que sanciona la voluntad del autor o el consentimiento de las partes para la producción de las consecuencias jurídicas deseadas por ellos." y ahí mismo agrega, "que es mejor expresar este tercer elemento diciendo, que el mismo consiste en el no desconocimiento por la ley de las consecuencias jurídicas deseadas por el autor o las partes."; y por último nos indica un último elemento esencial, que es la solemnidad, y de la cual expresa " no es común, como los otros tres anteriores, a todos los negocios jurídicos, sino sólo es propio de aquellos para los que la ley expresamente requiere dicha solemnidad; bajo el concepto de que si el artículo 1794 del Código Civil no registra este elemento, es por la sencilla razón de que no habiendo en el derecho mexicano, por lo menos en la rama del derecho patrimonial, contratos solemnes como el matrimonio, que es solemne entre nosotros los mexicanos, en todo caso no es contrato patrimonial y no tenía dicho artículo 1794

porque considerar y por ello enumerar a la solemnidad - como tal elemento esencial..." y "...que nunca saldrá - sobrando insistir en que el repetido precepto 1794 relacionado con el básico 1859, no la excluye en todo negocio, sino sólo de aquéllos a los que el propio artículo 1794 exclusivamente se refiere; los contratos patrimoniales, o mejor dicho, de contenido patrimonial." (12)

Estos son a grandes rasgos los ordenamientos que en nuestro Derecho vigente y doctrina existen acerca de los elementos de existencia del acto jurídico.

LOS ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO

El multicitado maestro Rojina Villegas, al efecto señala que "Son elementos de validéz de los actos jurídicos, los siguientes:

1.- Que el acto tenga un fin, motivo, objeto y condición lícitos. Llamamos a este elemento LICITUD DEL ACTO JURIDICO.

2.- Que la voluntad se exteriorice de acuerdo con las formas legales. Este elemento se denomina FORMALIDAD.

3.- Que la voluntad se exprese sin vicio alguno, -

(12)Dr. Raúl Ortíz-Urquidí. Op.Cit.pp.274-275

(error, dolo, violencia o lesión), es decir, una voluntad libre y cierta. A este elemento se le expresa en forma negativa, indicando simplemente que haya AUSENCIA DE VICIOS DE LA VOLUNTAD.

4.- Que la voluntad se otorgue por persona capaz. A este elemento le llamamos CAPACIDAD EN EL ACTO JURÍDICO." (13)

De lo expuesto, se entiende que un contrato tendrá plena eficacia jurídica cuando reúne los elementos ya citados, aunados a los elementos esenciales y de los que se hizo una breve exposición en las páginas que preceden.

Pasemos a continuación a un somero estudio de los elementos que nos ocupan y de acuerdo a la realidad jurídica vigente.

1.- LICITUD EN EL CONTRATO.- Es evidente que el derecho invalida el contrato cuando su objeto es el cumplimiento de un acto ilícito o inmoral; y también - - - que no los ampara y no les da consecuencias jurídicas, y al efecto Planiol y Ripert, manifiestan que "...las restricciones impuestas al contenido posible de los actos -

(13) Lic. Rafael Rojina Villegas. Derecho Civil. Introducción. Personas y Familias. Edit. Porrúa, S.A., México, D. F. 1977. p. 131

jurídicos, se refiere tanto a los que contienen la obligación de realizar un acto material, inmoral o ilícito, - como aquéllos que tienden a crear una situación de derecho, contraviniendo una regla imperativa. " (14)

Debemos entender de lo manifestado que, las limitaciones que impone la ley para la celebración de los actos jurídicos, es que estos no transgredan el orden jurídico, ni las buenas costumbres.

El artículo 1280 del Código Civil de 1884, establecía que " es lícito lo que no es contrario a la Ley o a las buenas costumbres.", y el artículo 1830 del Código - vigente establece que " es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.", debemos entender que existe una disposición - de orden público cuando detrás de ello, se encuentra un interés superior, o colectivo, que está por sobre un interés individual, y respecto al término " buenas costumbres ", debemos decir que es algo muy relativo, que no solo cambia conforme transcurre el tiempo, sino incluso en una misma época, y el citado Dr. Ortíz-Urquidí expresa

que es tan variable su concepto que "...slo queda un camino para determinarlo que es el del prudente arbitrio y el sano juicio." (15)

Pues bien, enseguida explicaremos el siguiente elemento de validéz del acto jurídico y de acuerdo al orden señalado al inicio de este tema, el cual es la FORMA.

Hablando de las formalidades del acto jurídico, podemos decir en principio que nuestra legislación no la exige, pero para algunas especies de contrato sí, sancionándolo con nulidad relativa. El maestro Rafael Rojina Villegas nos da la siguiente clasificación, y explica que los contratos se clasifican en, formales, consensuales y solemnes, los primeros son "aquellos en los que el consentimiento debe manifestarse por escrito, como un requisito de validéz, de tal manera que si el consentimiento no se manifiesta en escritura pública o privada, según el caso, el contrato estará afectado de nulidad relativa." (16), es decir, que el consentimiento de los contratantes se manifieste conforme lo prescribe la ley, de lo contrario estará "herido" y traerá consigo la nulidad

(15) Dr. Raúl Ortiz-Urquidí. Op.Cit.p.332

(16) Lic. Rafael Rojina Villegas. Compendio de Der. Civil. - Teoría General de las Obligaciones. Edit. Porrúa, S.A. México, S.A. 1974. p.92

relativa, que puede subsanarse mediante el cumplimiento de lo que la ley prescriba.

Siguiendo con la clasificación de los contratos, los consensuales son, explica el maestro Rojina Villegas, "aquellos en los cuales no es necesario que se exprese el consentimiento en forma escrita, el cual puede otorgarse en forma expresa o tácita." (17), entendiéndose por expreso y de acuerdo al Código Civil, artículo 1803, "cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos." Y el tácito. "resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, ..."; el consentimiento, según se desprende del párrafo anterior, debe exteriorizarse, siendo el elemento principal del mismo contrato. Nuestro Código Civil vigente, indica en la fracción IV del artículo 1795 que el contrato se invalidará si el consentimiento no se manifiesta como la ley lo exige; debemos entender por lo antes manifestado, que se establece el sistema formalista, pero en el artículo 1796 se determina que ese formalismo sólo debe observarse en los casos que lo establece la ley, y con excepción de esos casos, los demás contratos se perfeccionan por el mero consentimiento.

(17) Lic. Rafael Rojina Villegas. Op. Cit. p. 92

Nuestro Código es estricto al respecto, lo que no se -
contradice por estar delimitados los casos de cada uno -
de ellos. Los contratos solemnes, según el eminente ju-
rista Raúl Ortíz-Urquídí, "Son los negocios que requie-
ren de una formalidad escrita especial, pero de rango -
tál que si falta, el negocio jurídico no llega a tener-
existencia.",(18) esto significa que si falta la solemn-
idad, el negocio no llega jurídicamente a existir, pode-
mos citar el caso del matrimonio, esto es, que si una -
-pareja públicamente se comporta como marido y mujer, el
matrimonio no existirá jurídicamente si la pareja no le-
vanta el acta respectiva, ante funcionario competente y-
que tiene fe pública. Debemos señalar que nuestra legis-
lación sólo reconoce como actos solemnes ciertos actos -
del registro civil, entre ellos, el principal es el matri-
monio.

Veamos a continuación el siguiente de los elemen -
tos de validéz del contrato y el cual es que la voluntad
se exprese SIN VICIO ALGUNO, que podrían ser el ERROR, -
DOLO, VIOLENCIA o MALA FE. Esto significa, que si el con-
sentimiento es dado por error, arrancado por la violen-

(18)Dr. Raúl Ortíz-Urquídí. Op.cit.p.336.

cia, sorprendido por dolo o mala fé se dice que esta viciado y por tál no es válido. Así lo establece el artículo 1812 del Código Civil.

El error, dice el Maestro Rojina Villegas, "es una creencia contraria a la realidad, es decir, un estado subjetivo que está en desacuerdo con la realidad o con la exactitud que nos aporta el conocimiento científico. En el derecho, el error en la manifestación de la voluntad vicia a ésta o al consentimiento, por cuanto que el sujeto se obliga partiendo de una creencia falsa, o bien, pretende crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones." (19) y en seguida cita los grados del mismo.

Primer grado.- Llamado "error obstáculo", y es destructivo de la voluntad y que provoca la inexistencia del contrato. Es decir, que las partes no se ponen de acuerdo respecto a la naturaleza del contrato o a la identidad del objeto.

Segundo grado.- Error que simplemente vicia la voluntad y que motiva la nulidad relativa del acto. Entendemos que aquí la voluntad si se manifiesta, de tál manera,

(19) Lic. Rafael Rojina Villegas. Introducción, Personas y Familia. Edit. Porrúa. México. 1977. p. 131

que el acto existe, pero que uno de los contratantes sufre un error respecto al motivo determinante de su voluntad, siendo este error de tal naturaleza que de haber sido conocido, no se hubiera celebrado el acto.

Tercer grado.-Llamado indiferente porque no afecta a las cualidades substanciales del objeto, ni se refiere a las personas, simplemente se tiene una noción falsa respecto de ciertas circunstancias accidentales del acto jurídico o de la cosa objeto del mismo, que nulifica la operación. (20)

El artículo 1813 dice textualmente que "El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae -- sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no otra causa."; o sea, que el error de derecho consiste en que la causa determinante de la voluntad del que contrata, se funda en una falsa creencia respecto a la existencia o interpretación de una ley, de tal modo que por esa creencia falsa respecto a los términos de una

(20) Lic. Rafael Rojina Villegas. Op. Cit. p. 140.

ley o su interpretación jurídica se admitió contratar. - Es de gran interés porque nuestro Código Civil ,lo toma en cuenta para declarar la nulidad del acto.

Entremos ahora a hacer el estudio sintético del DOLO como otro elemento que vicia la voluntad.

El artículo 1815 nos da una definición de lo que - debe entenderse por "dolo" y que es "cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes;...", es decir, que - el co-contratante que se conduce de esta manera lo hace en forma activa y acarrea la nulidad del acto por suponerse que se prestó el consentimiento únicamente por la existencia de un error en él mismo y ocasionado por las maniobras de que fue objeto por el otro contratante.

Planiol y Ripert, al describir el dolo, manifiestan que "...está constituido bien por afirmaciones mentirosas con maniobras fraudulentas o sin éllas, bien por maniobras consistentes en falsear o disimular la realidad de las cosas bajo una apariencia falsa, bien en colocar a la otra parte fuera de la posibilidad de darse exacta cuenta de lo que hace, o en hacer desaparecer o alejar documentos o per

sonas que pudieran informarla o aconsejarla, etc., El silencio mismo puede en su caso ser constitutivo de dolo, denominándose en tal caso reticencia ." (21)

De lo expuesto podemos decir que el dolo se presenta porque uno de los contratantes contrató en consideración que creía o le habían hecho creer que el contrato tenía ciertas ventajas; pero que conociendo la realidad no hubiera contratado. Según el Maestro Rojina Villegas, éste sería el dolo principal, porque recae sobre el motivo determinante del contrato del que dice: "motiva la nulidad del acto, porque engendra un error que es a su vez la causa única por la cual se celebró.", y añade que - - " existe el dolo incidental, el cual origina un error de menor importancia." (22)

Otro de los elementos que vician el consentimiento es la MALA FE y el artículo 1815 de la ley que analizamos expresa que es "...la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido.", es decir, que lo calle y por este hecho el contratante expresa su consentimiento, esto es, se presenta en forma pasiva y al igual

(21) Planiol y Ripert. Op.Cit.p.271

(22) Lic.Rafael Rojina Villegas. Op. Cit. p.246.

que el dolo es causa de nulidad del acto jurídico, al igual que si proviene de un tercero. De lo anterior se desprende que se sanciona con la nulidad relativa, en virtud de que los contratos celebrados por error, violencia, dolo o mala fe son susceptibles de convalidarse por confirmación o prescripción, y solo invocada por la persona perjudicada. Lo anterior con fundamento en los artículos 2228, 2230, 2233, 2234 y 2235 del Código Civil.

Otra causa por la que se vicia el consentimiento es la utilización de la VIOLENCIA.

El maestro Rojina Villegas, hace la diferencia entre la violencia física o vis absoluta y violencia moral o vis compulsiva, diciendo de la primera que es la fuerza física, dolor o privación de la libertad, se coacciona la voluntad a efecto que se exteriorice en la celebración del acto jurídico, o se prive a otro de sus bienes, se le hace daño para lograr el mismo objeto, o se pone en peligro la vida, la honra, libertad o bienes de la víctima, y de la segunda, que se presenta cuando se hacen amenazas que importen peligro de perder la vida, honra, libertad, salud o patrimonio del autor del acto jurídico, de su cónyuge, ascendientes, descendientes o parien-

tes colaterales hasta el segundo grado. (23). Trae consigo la nulidad, según lo establece el artículo 1818 de la Ley de la materia. " 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. ", de manera que en la violencia, sea física o moral, el factor psicológico, que es el miedo, es el principal determinante para que el consentimiento se manifieste. Lo anterior, no obsta para que dicho contrato viciado por la violencia y que se sanciona con la nulidad relativa sea susceptible de convalidarse por confirmación o prescripción e invocada por el sujeto directamente afectado, esto de acuerdo a los artículos citados del Código Civil vigente.

Un elemento más que puede viciar el consentimiento es la LESION. En efecto, el Código Civil la considera como un vicio de la voluntad, al establecer en el artículo 17 que, " 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 pedir la rescisión del contrato, y de ser

ésta imposible, la reducción equitativa de su obligación." Este artículo no ve únicamente la desproporción entre las prestaciones de los contratantes, sino que también atiende a la justicia, y que la buena fe, debe revestir a los contratos, que a su vez, requiere que no se explote la ignorancia, inexperiencia o miseria. La sanción que establece nuestro Código en este caso es la nulidad relativa, pues aún cuando el citado artículo habla de rescisión, si lo relacionamos con los artículos 2228 y 2230, se verá que en realidad de lo que se trata es de nulidad, por lo que debe prevalecer lo estipulado en el artículo primeramente citado, es decir el 2228.

El mismo artículo 17, confirma la nulidad relativa al establecer el plazo de un año para que prescriba el derecho de rescindir el contrato, es decir, sujeta el derecho a prescripción y el artículo 2230, establece que únicamente puede invocarse la nulidad por el que sufre el perjuicio, característica que corresponde a la nulidad relativa.

La CAPACIDAD, es otro de los elementos necesarios para la validéz del contrato y que se refiere a los contratantes.

Considera el tantas veces citado, Maestro Rafael Rojas Villegas, que " La capacidad es el atributo más importante de las personas, es elemento constitutivo

de la personalidad, al grado que se ha definido a la persona como el ser capaz de tener derechos y obligaciones. Si a una persona, sea física o moral, vamos quitando poco a poco sus derechos y sus deberes, como forma que el derecho le reconoce para ser sujeto, le negamos paulativamente personalidad hasta llegar al desconocimiento total de la capacidad de goce. Cosa imposible en el derecho moderno, en el que la persona puede tener limitada su capacidad más nunca puede estar privada de ella." (24)

Y vuelve a decir el citado maestro que existen dos clases de capacidad, que son la de goce y la de ejercicio.

La primera, "...es esencial e imprescindible de toda persona, ya que la capacidad de ejercicio que se refiere a la persona física puede faltar en ella y, sin embargo existir la personalidad." , es decir, que la capacidad es la regla y la incapacidad la excepción; y en seguída agrega el maestro que " la capacidad de goce es la aptitud de una persona para ser sujeto de derechos y obligaciones." (25) Debemos entender de lo anteriormente expuesto que la capacidad de ejercicio es la facultad que tiene

(24) Lic. Rafael Rojina Villegas. Op.Cit.p.158

(25) Idem.

un sujeto para hacer valer o cumplir por sí mismo sus derechos o sus obligaciones. La capacidad de ejercicio supone la de goce; si no hay capacidad de goce, no podrá haber la de ejercicio. Lógico es que para ejercer un derecho o cumplir una obligación, necesario será - que ese derecho o esa obligación exista. La incapacidad de goce la tienen los extranjeros, que están impedidos de adquirir inmuebles en una franja de cien kms., en las fronteras y cincuenta en las playas. Lo anterior de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 27 de la Carta Magna.

La incapacidad de ejercicio, puede resultar de la naturaleza o de la ley, según lo estatuye el artículo 450 del Código Civil, como son los menores de edad, los mayores de edad privados de inteligencia, los sordomudos que no sepan leer ni escribir y los ebrios consuetudinarios y adictos a drogas enervantes. En estos casos como sabemos, entran como auxiliares las instituciones de representación legal, pues, toda incapacidad de ejercicio necesita la representación, ya que en caso de negarse ésta, se negaría también la capacidad de goce - -

que se trata de ejercitar a través de la representación.

J. Bonnacase, concibe la capacidad, como la expresión de la actividad jurídica íntegra de una persona y al respecto ha escrito.

"La noción de capacidad se descompone en dos nociones totalmente distintas: Capacidad de goce y de ejercicio. La de goce es la aptitud de una persona para participar en la vida jurídica por sí misma o por medio de un representante, figurando en una situación jurídica o en una relación de derecho, para beneficiarse con las ventajas, - soportar las cargas inherentes a dicha situación o relación. En una fórmula mas breve, ya reproducida, se dirá que la capacidad de goce es la aptitud de ser titular de un derecho. La noción de capacidad de goce se identifica, - - pues, en el fondo, con la noción de personalidad. Estos términos son equivalentes; no se puede concebir la noción de persona sin la capacidad de goce." (26), y más adelante continúa diciendo, "La capacidad de ejercicio se opone a la capacidad de goce y puede definirse como la aptitud de una persona para participar por sí misma en la vi-

(26) J. Bonnacase. Op. Cit. p. 377

da jurídica figurando efectivamente en una situación jurídica o en una relación de derecho, para beneficiarse - con las ventajas o soportar las cargas inherentes a dicha situación, siempre por sí misma. Como hicimos tratándose de la capacidad de goce, podemos usar aquí una fórmula más breve y decir: Que la capacidad de ejercicio, es la aptitud de las personas para adquirir y para ejercer derechos por sí misma." (27)

Estimamos conveniente aclarar que la noción de capacidad y de personalidad, no se identifican y por tanto no son términos equivalentes como lo manifiesta J. Bonnecase. La personalidad jurídica es para el derecho el reconocimiento de la capacidad de la persona y de sus demás atributos, mientras que la capacidad, sólo equivale a la facultad que tienen las personas para ser sujetos de derecho. La persona, la podemos concebir comparativamente como un todo, cuyos elementos son los atributos de la persona, reconocidos por el Derecho.

Inferimos, además, que el nacimiento o la concepción del ser, determina el origen de la capacidad y por lo tanto, de la personalidad, los cuales no se extinguen-

(27) J. Bonnecase. Op. cit. p. 378

sino por la muerte de la persona. La muerte es la única que origina el fin de esa capacidad.

Y para finalizar diremos que, según el artículo - 1798 de la Ley de la materia, la capacidad es la regla y la incapacidad es la excepción. "Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley."

4.- EL CRITERIO DE CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS - PARA SU REGLAMENTACION EN NUESTRO CODIGO CIVIL VIGENTE.

En seguida vamos a estudiar las distintas clasificaciones que se han hecho de los contratos. Este -- tema a mi juicio, es sumamente importante, dado que conociendo previamente dichas clasificaciones, al referirnos a "equis" contrato, ya se conocen sus características en - cuanto a las partes que se obligan.

Tal clasificación de los contratos ha obedecido a - la doctrina y a las leyes, en consecuencia, creo que que dará mejor estudiado este tema haciendo la transcripción de los artículos que se refieren a los contratos especiales para poder determinar, según los elementos de dichos artículos, dentro de qué clasificación caen los mismos.

De acuerdo con el maestro Rafael Rojina Villegas, - partiremos de una clasificación general de los contratos, - por medio de la cual distingue los siguientes tipos:

- a) Contratos unilaterales y bilaterales.
- b) Contratos onerosos y gratuitos.
- c) Contratos conmutativos y aleatorios.
- d) Contratos reales y consensuales.
- e) Contratos formales y consensuales.
- f) Contratos principales y accesorios.
- g) Contratos instantáneos y de tracto sucesivo. (28)

a') Acerca de la primera clasificación, transcribire lo que el Código Civil determina:

"Art. 1835.- El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada."

"Art.1836.- El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente."

El elemento de la anterior clasificación es la aportación de la obligación de los contratantes. Cabe hacer notar que no hay que confundir el término " obligación ", -- con el término "voluntad", pues no es lo mismo. Ya vimos --

(28) Lic. Rafael Rojina Villegas. Compendio de Derecho Civil. Contratos. Edit. Porrúa, S.A., México, D.F., 1974. p.9

que en los contratos, todos los contratantes debe aportar su voluntad, es decir, debe haber un concurso de voluntades, pero hay algunos contratos en los que no todas las partes tienen obligación, estos son los llamados contratos unilaterales.

b') Respecto a la segunda clasificación, el Código Civil, dice:

"Art.1837.- Es contrato oneroso, aquél en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuito, - aquél en que el provecho es solamente de una de las partes."

Algunos autores sostienen que todo contrato bilateral necesariamente es oneroso y el unilateral lo es - gratuito, y ésto, porque se piensa que el contrato bilateral engendra derechos y obligaciones recíprocos, y no es exacto, como lo demuestra el comodato, en el que a pesar de que se engendran obligaciones para ambas partes, no se originan gravámenes recíprocos.

c') Los contratos conmutativos y aleatorios, no son mas que una sub-división de los contratos que ya citá

mos en el párrafo anterior. Esto se desprende de la lectura del artículo 1838 del Código Civil, que reza, "El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause - - ésta. Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida, sino hasta que ese acontecimiento se realice."

Al respecto el Maestro Rojina Villegas, critica esta definición que hace el código acerca de los contratos aleatorios al decir, que "...en su primera parte la definición es correcta, pero que se agrega a guisa de -- consecuencia, una explicación que la hace errónea la definición al decir el Código, "...de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause ésta...", (29) y al respecto opina el maestro que, "No es exacto que en el contrato conmutativo se sepa de antemano si hay ganancia o pérdida; lo que se

sabe es la cuantía de la prestación que cada parte debe entregar; pero la ganancia o pérdida es un problema económico imposible de determinar al celebrarse el contrato."

(30)

La consideración anterior del maestro, me parece muy prudente, pues, por ejemplo, en el arrendamiento que se trata de un contrato conmutativo, en el que de antemano se fija el precio del mismo, pero saber en el momento mismo de la firma del contrato, si habrá ganancia o pérdida, es difícil de saberlo.

d') Los contratos reales, son aquéllos que se constituyen por la entrega de la cosa. Mientras no se haga esto, sólo habrá un contrato de promesa, pero no un contrato real, y se diferencian de los contratos consensuales, en que éstos últimos, no exigen la entrega de la cosa. La aceptación anterior de los contratos consensuales, se da cuando se les está distinguiendo de los reales, pues, hay otra distinción entre contratos formales y consensuales y que también veremos en el siguiente párrafo.

e') Los contratos son formales, cuando el consenti -

miento debe manifestarse por escrito como un requisito - de validéz, de tal manera que si el consentimiento, no - se manifiesta en escrito público o privado, según el caso, el contrato estará afectado de nulidad, la cual será rela - tiva. Los contratos son consensuales, en oposición a los - formales, cuando para su validéz no requieren que el con - sentimiento se manifieste por escrito y por lo tanto, dicho consentimiento puede ser verbal o tácito o derivarse de un lenguaje mímico, es decir, en cualquier forma que no se - requiera la escritura.

f') Los contratos principales, son aquéllos que exis - ten por sí mismos. Los contratos accesorios, son los que - dependen de un contrato principal y salvo raras excepcio - nes, siguen la suerte del contrato principal. Estos mismos, también han sido llamados contratos de garantía, porque - siempre se dan para garantizar el cumplimiento de una obli - gación principal, lo cual puede ser personal, como la - - fianza o real, como la hipotéca.

g') Los contratos instantáneos, son aquéllos que se realizan en el mismo momento que se celebran, de tal modo que el cumplimiento de las obligaciones se llevan a cabo -

en un solo acto, y los contratos de tracto sucesivo, son aquellos en que el cumplimiento de las prestaciones se - llevan en un período determinado.

La anterior clasificación de los contratos obedece, según consideramos, no tan sólo a razones de técnica jurídica, sino a causas que en la práctica se hacen notorias, pues, hay normas especiales para determinado grupo de - contratos, que no son aplicables a otros caracterizados - en forma diversa.

Debemos señalar, que hay contratos cuyas características específicas se conocen desde tiempos muy remotos, - los cuales tienen designación propia y un contenido específico, es decir, sus características no han variado - - hasta nuestro moderno Derecho, pero a pesar de esto, por razones más prácticas, se han dado en las leyes y en la Doctrina las clasificaciones generales de los contratos - que han quedado apuntadas.

En el siguiente capítulo empezaremos a hablar del - contrato de ARRENDAMIENTO y entonces, de acuerdo con lo - expuesto en estos pequeños apuntes que hemos hecho de la clasificación de los contratos, no tendremos dificultad - para distinguirlo de los demás, y también dar sus características.

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

II.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO MEXICANO.

- 1.-DEFINICION. CARACTERISTICAS.
- 2.-CLASIFICACION EN CUANTO A LA MATERIA.
- 3.-NATURALEZA JURIDICA DEL DERECHO DEL ARRENDATARIO.
- 4.-LOS ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.
- 5.-OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO Y ARRENDADOR.
- 6.-DURACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.
- 7.-LA LEGISLACION DE EMERGENCIA.

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

II.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO
MEXICANO.

1.- DEFINICION. CARACTERISTICAS.

El estudio del contrato de arrendamiento de casas-habitación, reviste singular importancia, porque es hoy, uno de los contratos que más se celebra entre las relaciones de la vida cotidiana. Ha obedecido a una de las primordiales necesidades del hombre, como lo és, la de tener un techo bajo el cual vivir, y cuya propiedad no tiene, y que la posibilidad de ser propietario de una vivienda, es actualmente muy difícil, dada la crisis económica del país, los salarios bajos del trabajador, etc. El dar en arrendamiento algún inmueble para casa-habitación, constituye el "modus vivendi" de muchas familias, y dada la importancia que ha adquirido en la vida actual, se han suscitado diversos problemas relacionados con el contrato que estamos tratando, entre las partes, y entre otros, citamos el aumento de rentas exorbitantes, las cuales son arbitrarias, cláusulas notoriamente desventajosas para el inquilino, bienes inmuebles en estado depl_o

rable y que en la temporada de lluvias o con un movimiento telúrico, cobran vidas humanas, abuso de los propietarios de los inmuebles con sus arrendatarios, etc., - en fin, que son problemas que provocan el descontento social y que se refleja en la cantidad de juicios que se substancian en los Juzgados, relativos a contratos de arrendamiento de casa-habitación.

Pues bien, procedamos en seguida a exponer el capítulo que corresponde a este trabajo, el cual, será - partiendo siempre de nuestro Código Civil, y que rige - para el Distrito Federal, que es el que aplicamos.

En nuestra tradición jurídica, se ha venido definiendo claramente el contrato de arrendamiento, y así, - en la primera parte del artículo 2398 del Código Civil - determina que, "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."

De la anterior definición, extraemos los siguientes elementos:

- a) Que una parte ceda a otra el uso o goce de una

cosa, por un determinado tiempo.

b) Que la otra parte, pague un precio cierto, por ese uso o goce, lo que constituye la contraprestación.

c) Que al finalizar el término del contrato de arrendamiento, la cosa debe ser restituida a la parte arrendadora.

Sencillamente podemos decir que, la función jurídica del contrato de arrendamiento consiste en transferir el uso o goce de los bienes y crea por lo tanto una obligación de dar y la función económica de este contrato, es el aprovechamiento de una riqueza ajena.

El artículo 2011 del Código Civil, establece, el cual se refiere a obligaciones de dar o prestaciones de cosas, lo siguiente:

"La prestación de cosa puede consistir:

- I.- En la traslación de dominio de cosa cierta;
- II.- En la enajenación temporal del uso o goce de cierta; y
- III.- En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida.

Es de observarse, que en virtud de que el arrendam

miento consiste en la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta, y a esta forma el código la trata como una de las obligaciones de dar; el arrendamiento, en consecuencia, engendra obligaciones de este tipo:

Por lo demás, el arrendamiento ha sido definido por la mayoría de los tratadistas y códigos extranjeros, atendiendo a su función típica que consiste en proporcionar el uso o goce de una cosa mediante un precio cierto, como una obligación de dar.

¿ Cómo se debe caracterizar a este contrato ?

En otra parte de este trabajo, hicimos una relación de la clasificación que se ha hecho de los contratos y dimos las características particulares de dichas clasificaciones, dijimos entonces, que lo anterior, serviría para cuando habláramos del contrato de arrendamiento en particular; pues bien, ahora lo haremos.

El contrato de arrendamiento es:

PRINCIPAL. - En virtud de que su existencia no depende de otro contrato y tiene validéz propia:

BILATERAL. - Porque las obligaciones y sus correlativos derechos que se engendran, están a cargo de las dos partes contratantes.

ONEROSO.-En consideración de que los provechos y -
gravámenes establecidos son en beneficio
y a cargo de las dos partes.

FORMAL.-Generalmente lo es, es decir, que requiere
para su validéz constar por escrito. El -
artículo 2406 de la materia determina que,
"...debe otorgarse por escrito cuando la-
renta pase de cien pesos anuales.", y el-
2407 ordena que "Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos -
anuales, el contrato se otorgará en escri-
tura pública."

CONMUTATIVO.- Pues sus provechos y gravámenes son cier-
tos y determinados desde el momento en que
se celebra el contrato; y de

TRACTO SUCESIVO.-Ya que tiene para su validéz una duración-
que se determina por el tiempo que transcu-
rre.

2.- CLASIFICACION EN CUANTO A LA MATERIA.

El eminente jurista, Rafael Rojina Villegas, hace un estudio importante de la clasificación del contrato de arrendamiento, y a la cual le llama "en cuanto a la materia" (31); con esto quiere explicarnos que no se trata de clasificar al arrendamiento por sus características dentro de los contratos (unilateral, bilateral, etc), ni tampoco en cuanto a la cosa objeto del arrendamiento (muebles, inmuebles), sino en cuanto al campo jurídico en que caen y en esta forma, nos menciona que existen tres tipos de contrato que son:

Arrendamiento Civil, Mercantil y Administrativo.

El primero de estos, es decir, el Civil y según la opinión del autor citado, se determina por exclusión, es decir, que cuando no tiene carácter Mercantil o Administrativo, será civil; el carácter Mercantil, se determina cuando caiga dentro de la fracción I del artículo 75 del Código de Comercio, que es del tenor literal siguiente:

"Art.75.- La ley reputa actos de comercio:

I.-Todas las adquisiciones enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimiento, artículos-muebles o mercadería o labrados."

(31) Lic.Rafael Rojina Villegas.Op.Cit.pp.215 y sigs.

Entonces, de acuerdo a lo anterior, el arrendamiento adquiere el carácter mercantil en los casos en que el arrendatario utiliza el bien inmueble con el propósito de especulación comercial.

Es importante señalar, que el citado artículo se refiere a bienes muebles y no hace mención alguna de los inmuebles, lo que hace suponer, que estos últimos no son objeto de arrendamiento de carácter estrictamente mercantil y deben caer absolutamente en el campo civil y al hablar de bienes muebles, se debe referir al alquiler de escritorios, vitrinas, archiveros, etc., es decir, enseres propios de una oficina para uso mercantil, y por último, se ha considerado que el arrendamiento tiene carácter administrativo en atención a la naturaleza de los bienes, es decir, cuando estos pertenecen a la Federación, Estados o Municipios. El Estado suele tener bienes destinados a un servicio público (edificios públicos); bienes de uso común (calles, jardines); y bienes de plena propiedad, y respecto a estos últimos, la ley autoriza al Estado a ejecutar actos de dominio o de administración y entre dichos actos se encuentra el arrendamiento.

3.- NATURALEZA JURIDICA DEL DERECHO DEL ARRENDATA RIO.-

Ha sido muy discutido entre los tratadistas el problema consistente en saber si el arrendamiento crea a favor del arrendatario un derecho de naturaleza real o un simple derecho personal o de crédito.

En el Derecho Romano, la solución no era dudosa, - pues el arrendamiento producía un mero derecho personal que el arrendatario podía hacer valer contra el arrendador pero no contra terceros. La Ley Emptoren, proclamaba que el comprador de la finca arrendada no estaba obligado a respetar el arrendamiento y podía expulsar al arrendatario, salvo el caso de que una cláusula del contrato de venta hubiera impuesto al comprador aquella situación. (32)

En los tiempos modernos el Código Civil Francés, - modificó este último principio, estableciendo en el artículo 1743 que, si el arrendador vendiese la cosa arrendada, no puede el adquirente expulsar al inquilino que tuviera contrato, a menos que se hubiera reservado este derecho en el mismo.

Manresa y Navarro, entre otros, distinguen entre -

(32) José Castán Tobeñas. Der. Civ. Español Común y Foral. Tomo II. Vol. II. Madrid, España. pag. 124

el arrendamiento no inscrito y el inscrito; atribuyen - do al primero la calidad de derecho personal y al se -- gundo la de derecho real.(33). Considero entonces, que - para tales autores, si el arrendamiento debe ser ins -- crito, engendra por la sola inscripción un derecho real.

En la doctrina francesa, Planiol y Ripert, Colín y Capitant, Josserand entre otros, no aceptan la teoría - del derecho real, los cuales, al igual que Roberto Ru - ggiero en la doctrina italiana, sostienen el carácter - personal del arrendatario, en virtud de que éste no se - halla con la cosa en una relación jurídica inmediata y - directa como el titular de un derecho real, sino en una - relación mediata e indirecta, no pudiendo derivar el - goce que le es otorgado, mas que de la voluntad del - arrendador, el cual debe concedérsele como objeto de - la propia prestación, estando obligado en todo momento - a mantener la cosa en estado de que pueda servir al uso - a que se le destina.

En nuestra doctrina el citado Maestro Rafael Roji - na Villegas, ha dado su magnífica opinión sosteniendo - el derecho del arrendatario como de carácter personal, - manifestando entre otras cosas, que la oponibilidad del-

(33)Manresa y Navarro.Comentarios al Código Civil.Español.
Tomo X. Madrid, España. 1956.p.395.

derecho del arrendatario al tercero adquirente no podría explicarse, sino admitiendo o su carácter real o bien - una subrogación legal, y que, ésta permite afirmar que - el derecho del arrendatario es oponible, conservando su naturaleza de derecho de crédito; que en cambio la oponibilidad, permitirá afirmar que el derecho del arrendatario es real, si además, demostramos que le otorga - la acción persecutoria de la cosa; que en los derechos-reales la oponibilidad se manifiesta como derecho de - preferencia y además en los casos de perturbación del - derecho para obtener el respeto del mismo y la indemnización de los daños y perjuicios; que la acción persecutoria de la cosa es otra manifestación del carácter absoluto del derecho real y está indisolublemente unida - a la oponibilidad, de tal manera que el derecho real - tiene fundamentalmente la acción persecutoria de la cosa, y además el carácter oponible respecto de terceros; que - en el derecho del arrendatario no existe una oponibilidad absoluta, pues, que ésta es una oponibilidad referida solo a un tercero que es el adquirente de la cosa, que en cambio en los derechos reales la oponibilidad es respecto de de todos los derechos. (34)

(34).- Lic. Rafael Rojina Villegas. Contratos. Edit. Porrúa México, D.F. pp. 224 y 225.

Ahora bien, una vez expuesto lo anterior, podemos formular las siguientes conclusiones:

Primera.- Que la controversia surgió a fines del siglo pasado en Francia, ya que, apartándose de la tradición romanística, se sostenía que el derecho emanado del arrendamiento era real para el arrendatario, atendiendo a una ley francesa que ordena que, el tercero adquirente de un predio arrendado debe respetar el arrendamiento anterior de fecha cierta, y para confirmar esta tesis, sostenían entre otras cosas, que hay determinados arrendamientos a los cuales la ley les exige que deben ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

Segunda.- Que estas teorías en la actualidad están desvanecidas, y nosotros no las aceptamos por lo siguiente: Que en primer lugar, mas que tratarse de una oponibilidad, que ni siquiera es contra todos los terceros, sino únicamente contra el tercero adquirente, -- oponibilidad que corresponde al arrendatario, y se trata mas bien de una subrogación que el tercero comprador hace de los derechos y obligaciones del arrendador.

Tercera.- Que la inscripción en el Registro Públi-

co de la Propiedad, es una característica fundamental de los derechos reales, pues, en dicho Registro, pueden inscribirse otro tipo de actos, como los nombramientos de albaceas, las sentencias de juicios llevadas ante autoridad competente, inscripciones preventivas, etc., en consecuencia, la inscripción del arrendamiento no reporta ningún carácter real al mismo; para finalizar, consideramos que la naturaleza jurídica del arrendatario, constituye un derecho personal.

4.- LOS ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

a) Elementos esenciales.

En el capítulo primero de esta tesis, ya hablamos en forma sucinta de los elementos esenciales del contrato en general, de acuerdo con nuestro derecho vigente y en esa oportunidad nos referimos al CONSENTIMIENTO y al OBJETO. Ahora, se trata de aplicar dichos elementos de existencia, al contrato de arrendamiento; pero en virtud, de que el consentimiento, sigue en este contrato, las reglas generales relativas a su formación que ya quedaron asentadas en el capítulo indicado, únicamente nos referi

remos en seguida al OBJETO del contrato que ahora nos ocupa.

El artículos 2400 del Código Civil vigente dice:

"Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente -- personales."

Analizando el artículo anterior, tendremos ya el estudio respecto a la cosa que el arrendador debe dar, lo cual constituye el objeto de su obligación.

En principio todos los bienes muebles o inmuebles, - corporales o incorporales, pueden ser objeto del contrato de arrendamiento. Es necesario recordar que el contrato de arrendamiento es bilateral, es decir, que engendra -- obligaciones para ambas partes, además, la cosa sobre la que recaiga el consentimiento debe ser susceptible de goce, lo cual, en mi concepto se traduce en esa utilidad o ventaja que tiene el arrendatario, y el arrendador debe estar en condiciones de cumplir las obligaciones inherentes a él, de las que se derivan el uso y goce pacífico -- por parte del arrendatario.

El artículo 2400 del cual nos venimos ocupando, impone varias restricciones, respecto a los bienes dados en arrendamiento.

La primera restricción es referente a cosas que al usarse se consumen.

La segunda, se refiere a no permitir el arrendamiento de cosas que la ley prohíbe, v.gr., bienes que constituyen patrimonio ejidal; el artículo 2405 expresamente prohíbe a los funcionarios públicos o empleados que administren dichos inmuebles; el artículo 2403 prohíbe arrendar al co-propietario de cosa indivisa sin el consentimiento del o de los co-propietarios; igualmente, prohíbe dar en arrendamiento los bienes del incapáz a su tutor; igualmente, prohíbe la ley dar en arrendamiento las cosas no determinadas y las que se hallan fuera del comercio, como los bienes de uso común y los destinados a un servicio público.

La tercera restricción que impone el artículo 2400 es respecto a los derechos estrictamente personales, dentro de los que se encuentran los patrimoniales, los derechos del estado civil de las personas, los derechos públicos subjetivos, tanto políticos como de petición y los derechos públicos en sentido estricto, como son las garantías individuales. Otros derechos patrimoniales como el uso, la habitación, los derivados del comodato, y los-

que supongan alguna prestación de servicios en consideración a las aptitudes o capacidades de las personas, tampoco pueden ser objeto de arrendamiento.

Al hablar de las condiciones que debe reunir el objeto de los contratos en general en el capítulo primero de este trabajo, indicamos que el objeto del contrato debe ser lícito, manifestando que el artículo 1830 del Código Civil, define a "contrario sensu" el hecho considerado -- como ilícito al declarar, "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres."

De acuerdo con lo anterior, el objeto del arrendamiento debe ser lícito y para saber si el objeto es lícito es necesario saber que fin se le va a dar al goce de la cosa, lo cual es el objeto del mismo.

Me detengo en la consideración anterior, porque hemos visto que nuestro Código Civil en este aspecto está -- trunco, pues no debe obligar la licitud de los contratos en general, sino que debe añadir a las cláusulas del contrato de arrendamiento disposiciones categóricas que determinen en qué casos se prohíbe el contrato de arrendamiento por objeto ilícito.

Veámos lo siguiente: En determinados arrendamientos de -
fincas urbanas, el goce de los mismos está dedicado a -
prostíbulos, casas de juego y centros de vicios. En estos
casos, el contrato de arrendamiento, aparentemente está -
perfeccionado, porque existe el consentimiento de las par
tes contratantes, objeto, etc., pero el goce es ilícito, -
pues, no cabe duda que es contrario a las buenas costumbres
permitir una casa de juego, vicio, etc., y por no existir-
leyes catégoricas de tipo prohibitivo, dichas "casas" fun-
cionan normalmente al amparo de las autoridades y manifiest
to perjuicio del pueblo, principalmente la clase trabajado-
ra de ingresos bajos y que además, les afecta en su salud;
dichos lugares funcionan con un cariz de lugares de diver
sión, pero que no son otra cosa, que centros de vicio y -
de esquilmación. Tales arrendamientos deberían ser inexis
tentes en virtud de que su objeto es ilícito.

b).- Elementos de Validez.

Para tratar este tema me referiré en primer lugar, y-
con el inciso a), a las formalidades del contrato de arren
damiento, y en segundo lugar y con el inciso b), a la ca -
pacidad de las partes en dicho contrato.

a).- El contrato de arrendamiento en general es un contrato formal, ya que el artículo 2406 del Código Civil previene que, " El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales." y el artículo 2407 determina que, "si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública."; es pues, dicho contrato, excepcionalmente consensual, cuando la renta del arrendamiento sea menor de cien pesos anuales, basta el solo consentimiento de las partes.

Esto de que haya contratos cuya renta sea menor de cien pesos anuales debe haber tenido mucha importancia a fines del siglo pasado, cuando se formuló el Código Civil anterior al vigente, pero en la actualidad, que el valor de nuestra moneda es muy bajo y los bienes inmuebles que, día a día suben de valor, creemos imposible que alguien en su carácter de arrendador celebre un contrato fijando rentas con ese precio.

La ley, igualmente determina que los contratos de arrendamiento que versen sobre bienes inmuebles, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, cuando el término de los mismos sea mayor de seis años, o -

cuando haya adelanto de rentas por mas de trés.

b) En cuanto a la capacidad como otro de los elementos de validéz del contrato de arrendamiento, es necesario distinguir entre la capacidad concerniente al arrendatario y la capacidad del arrendador.

Por lo que se refiere a la capacidad del arrendador, pueden dar en arrendamiento todos aquellos que tengan la propiedad de la cosa objeto del contrato, o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes que no le son propios. Respecto a los propietarios, la ley únicamente exige que tengan la capacidad general para contratar.

Pueden dar en arrendamiento las personas facultadas para administrar bienes ajenos y entre éstas personas se encuentran las que por virtud de un contrato de mandato, pueden administrar dichos bienes. El segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil, da la pauta acerca de los mandatarios para actos de administración, al decir: "En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas."; basta ver entonces, que cuando se da

poder para administrar bienes inmuebles, el apoderado o mandatario tiene la facultad de arrendar los mismos, esto constituye una facultad administrativa. Las facultades para conceder el arrendamiento en estos casos, dependerán de los límites del mandato; si se concede el mismo con el carácter de general para ejecutar actos de administración, el mandatario está capacitado para concertar toda clase de arrendamientos.

Por contrato o igualmente, puede una persona quedar facultada expresa o tácitamente para dar en arrendamiento. Así, por contrato puede suceder este caso singularísimo que consiste en que el propio arrendador, autorice al arrendatario a subarrendar. Hay determinados contratos que no autorizan el arrendamiento, como el comodato, que aún cuando concede el uso de bienes ajenos, no faculta al comodatario para concertar arrendamientos.

Ciertos titulares de derechos reales están autorizados para celebrar arrendamientos, como lo son los tutores y usufructuarios, que independientemente de contrato, pueden tener este derecho por la ley, por testamento o por prescripción. El usufructuario está facultado-

expresamente por el Código para dar la cosa en arrendamiento y en general, se permite a éste conceder el uso de la cosa, ceder el aprovechamiento de la misma y celebrar toda clase de contratos, pero, con una limitación, consistente en que los contratos que celebra en tal carácter de usufructuario, concluirán al extinguirse el usufructo. Lo anterior, está expresamente ordenado en el artículo 1002 del Código Civil.

También pueden dar en arrendamiento algunos administradores de bienes ajenos, ya no por mandato, sino porque su administración proviene de otra fuente como es, la de ejercer la patria potestad, las sindicaturas, los albaceázos, la representación del ausente y en general, todos los administradores por virtud de la ley de los bienes ajenos. Para este tipo de administradores, la ley establece algunas limitaciones, sobre todo tomando en cuenta el término del arrendamiento o el adelanto de rentas; v.gr., los que ejercen la patria potestad, no pueden dar bienes inmuebles por más de seis años, ni recibir adelantos de rentas por más de tres años.

Hay otra serie de disposiciones en nuestro Código-

Civil, que nos invita a considerar que se podrían aplicar entre las reglas de capacidad o en otras palabras, -cuya incapacidad determina la ley. Así, el artículo 2403, ordena que no puede arrendar el copropietario de cosas indivisa, sin consentimiento de los otros copropietarios. El artículo 2404, prohíbe a los Magistrados, Jueces y a cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento por sí o interpósita persona los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan.

Por lo que respecta a la capacidad del arrendatario, es la requerida para contratar, pero por razones que nos parecen de interés público, el citado ordenamiento en los artículos 2404, del que ya hicimos mención y el 2405, sostienen algunas prohibiciones respecto a ciertas personas que no pueden tomar en arrendamiento. Este último precepto, prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administran.

El artículo 569 del Código Civil, establece que el tutor no puede en ningún caso, ni con licencia judicial, tomar en arrendamiento para sí, para su mujer, ascen - -

dientes, descendientes y hermanos, los bienes del incapacitado; si lo hiciere, además de la nulidad del contrato, el acto será suficiente para que se le remueva del cargo conferido. El interés público de esta disposición salta a la vista, así como de las disposiciones que hemos venido señalando, y además, la situación privilegiada en que se encuentran, evitando los abusos que se podrían dar.

Creemos que los contratos que se celebran contra estas disposiciones de tipo prohibitivo, están afectados de nulidad absoluta y por lo tanto, no pueden ser confirmables.

5.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO Y ARRENDADOR.

a) Obligaciones del arrendatario.- La principal obligación del arrendatario está consignada en la fracción primera del artículo 2425 de la ley ya citada, y por la cual, éste se encuentra obligado a "satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos.", este precio cierto, es llamado también renta y, antiguamente "merces". La renta o precio del arrendamiento según el ar-

título 2399 del Código que analizamos, "...puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa con talque sea cierta y determinada."; de esto último se infiere que la renta no siempre ha de consistir en una suma de dinero, ya que el código, cuando habla de, "otra cosa equivalente,..." ,consideramos que se refiere a otra, que pueda ser apreciable económicamente.

Ahora bien, el Código no habla de que, la renta deba ser justa, o en otros términos, que deba guardar reciprocidad con el valor económico del uso y goce de la cosa, y tampoco indica, cuál es la cantidad precisa que deba pagar el arrendatario por ese uso, atendiendo al valor del mismo inmueble, ésto lo ha dejado al arbitrio de las partes contratantes, lo que ha originado una serie de abusos por parte del arrendador, aprovechandose de la necesidad en que se encuentra el arrendatario de ocupar una vivienda, problema éste, que se agrava en el Distrito Federal, lugar donde es más palpable el problema inquilinario, y que por falta de una institución adecuada que proteja al arrendatario, de los propietarios de los inmuebles

que se dan en arrendamiento, éstos últimos, por distintas maquinaciones, como es público y notorio, aumentan en forma desproporcionada la renta, con la advertencia que, en caso de negarse le demandarían la rescisión de contrato, y además que los inmuebles, se encuentran en pésimas condiciones, algunas veces, ruinosos, careciendo de los servicios elementales que debe tener una morada digna. Y esto, precisamente lo sufre la gente más menesterosa, personas de escasos recursos económicos.

Consideramos, que un estudio minucioso en el Distrito Federal acerca de los problemas que se presentan en materia inquilinaria, haría recapacitar a las autoridades respectivas, lo que podría dar lugar a la creación de una institución que se avocara a la solución radical y positiva de esta cuestión, proponiendo que se llame Procuraduría Inquilinaria, la cual tendría las facultades que en el capítulo cuarto de este trabajo se exponen.

Otra obligación que le fija el Código de la materia al inquilino, es la de pagar la renta desde el día

en que recibe el inmueble arrendado, esto permite al -- arrendador cobrar meses completos, o sea que si el arrendatario empieza a habitar la casa, por ejemplo, el seis, diez, quince, veinte del mes, el arrendador le obliga a pagar el mes completo, si es que quiere ocupar la vivienda.

El artículo 2427, establece que la "La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la -- casa, habitación o despacho del arrendatario.", quiere decir lo anterior que, no habiendo convenio expreso acerca del lugar en el cual deba pagarse la renta; y como lo hemos pedido constatar en los Juzgados, especialmente en los desahucios, el arrendatario no puede alegar en su favor -- que nadie acudía a su casa a recibir las pensiones rentísticas. También, esto origina que los arrendadores inicien juicios, por falta de pagos.

El código, tiene otras disposiciones que el arrendatario debe cumplir, pero consideramos, que son medidas -- para que el arrendatario cuide la cosa, entre la que se encuentra contenida en el artículo 2442, y por la cual, si -- el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla en -- tal situación, salvo que hubiese perecido, menoscabado -- por el uso, tiempo o causa inevitable. El artículo 2444, --

ordena al arrendatario hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia. Consideramos, que los gastos deberían cubrirse por ambas partes, ya que si bien es cierto, que el uso o goce del bien, lo hace el arrendatario, también es cierto, que precisamente por este uso o goce es natural que se deteriore.

Para concluir estos comentarios y haciendo un breve análisis de lo antes expuesto, podríamos decir que, son dos grupos de obligaciones las que tiene el arrendatario. El primer grupo, abarcaría todas las obligaciones que nacen de la naturaleza bilateral del contrato y recaería en el deber del arrendatario de satisfacer la renta estipulada como contraprestación por el uso y goce que de la misma, le ha dado el arrendador.

En el segundo grupo entrarían todas aquellas obligaciones que nacen de la naturaleza bilateral del contrato y que se le han impuesto para hacer que cuide y custodie la cosa arrendada, como lo haría el dueño mismo.

b) Obligaciones del arrendador.- Por tratarse el arrendamiento de un contrato bilateral, origina obliga -

ciones a cargo de ambas partes, En los siguientes renglones veremos las inherentes a la parte arrendadora.

La primera obligación del arrendador que es la más importante la encontramos consignada en el artículo 2398 del Código Civil, el cual define el contrato de arrendamiento en los siguientes términos: "Hay arrendamiento - - cuando las dos partes contratantes se obligan recíproca - mente, 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 lo tanto el arrendador, tiene la obligación principalísima de "conceder el uso o goce temporal" del bien dado - en arrendamiento.

Como elemento esencial de esta primera obligación - del arrendador tenemos la concesión del uso o goce, la - cual debe ser temporal. El multicitado maestro, Licenciado Rafael Rojina Villegas, al respecto hace el siguiente comentario. "Que el arrendamiento se ha caracterizado - como un contrato temporal ya que si hubiese una enajenación perpetua del uso o goce, habría un verdadero desmembramiento definitivo del dominio, además, de una contradicción." (35)

En efecto, al decir, que se concede "el uso o goce temporal..."; se supone que llegará el momento en que se restituya la cosa. Si este momento no llega, propiamente no se transfiere el uso o goce, sino el dominio mismo del bien.

Otra obligación inherente al arrendador, consiste en reparar la cosa ejecutando todas las obras necesarias a efecto de que pueda prestar al arrendatario el uso convenido, o aquel que por su naturaleza está llamada la cosa a prestar. Esta obligación consignada en el artículo 2412, fracción segunda, es una consecuencia del carácter de tracto sucesivo que tiene el arrendamiento como contrato.

Ya vimos que el arrendador no solamente debe entregar la cosa para que la disfrute el arrendatario, sino que, además, debe garantizar dicho disfrute. Muy acertada de parte del legislador esta medida, para obligar al arrendador a proporcionar dicha garantía de disfrute.

En este mismo artículo, en la fracción tercera, se encuentra otra obligación del arrendador, la cual consiste en "...no estorbar ni embarazar de manera alguna el -

uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;..." para esta fracción, repito el comentario que hicimos en la que antecede.

En la fracción IV del mismo artículo, se establece que el arrendador debe "...garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato;". Esta obligación se refiere, a actos materiales de terceros, - es decir, de ataques de un tercero. El arrendador, tiene en su carácter de tal, expedita su acción contra ese ter ce ro. Esta situación, se presenta, cuando los terceros - fundándose en un derecho adquirido, perturban al arrendatario; como ejemplo, tenemos el caso de un usufructo - - constituido con anterioridad al arrendamiento, el cual - por ser un derecho real es oponible a tercero, en este - caso al arrendatario.

Otra obligación para el arrendador, contenida en - la fracción siguiente, es la de responder de daños y per ju ic ios que se le causen al arrendatario por defectos o vicios ocultos de la cosa..." el arrendador, debe cumplir con esta obligación sin importar que haya conocido - o noy antes de la celebración del contrato, los vicios -

o defectos ocultos de la cosa, por lo tanto esta responsabilidad es objetiva.

También el arrendador, debe responder de la evicción, por la cual el arrendatario es despojado del derecho que tiene sobre la cosa dada en arrendamiento, en virtud de sentencia que cause ejecutoria, y en este caso, dicho arrendatario, tiene derecho a pedir la reparación de daños y perjuicios, los cuales, en fincas destinadas a la agricultura, al comercio o a la industria, son más fáciles de cuantificar; sin embargo, en los arrendamientos de casas habitación es difícil conocer los daños y perjuicios sufridos en caso de evicción que el arrendatario sufra. Debemos agregar, que cuando una familia, es "lanzada" con sus pertenencias a la calle, como ocurre, el daño para ellos no solamente es económico, sino también moral y social, y quizá, afecte la salud de alguno de los miembros que la componen.

Además, de las anteriores obligaciones del arrendador, la ley le impone otras obligaciones, que no son más que reglamentarias de las anteriores.

Ahora bien, debemos hacer el siguiente comentario a este respecto.

Es muy loable la actitud del legislador al consignar estas obligaciones de parte del arrendador, pero no debemos olvidar que dada la situación económica grave del pueblo, la escasez de viviendas, la urgente necesidad que existe para satisfacer la demanda de las mismas, etc., y es precisamente en el Distrito Federal donde se agudiza el problema, es el arrendatario la parte débil de la relación contractual y, en la realidad práctica es letra muerta este artículo y las fracciones que lo integran. Es fácil constatar lo anterior, escogiendo al azar un departamento de alguna colonia popular y constatarémos las condiciones físicas en que se encuentra el inmueble, en cambio, la renta es muy alta, carece de servicios indispensables, las cláusulas del contrato las impone el arrendador, etc., ahora, si el departamento es de renta "congelada", la situación empeora.

6) DURACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

La duración de este contrato, como la mayoría de las relaciones contractuales, depende única y exclusivamente de las partes. A pesar de lo anterior, hay en el Código -

de la materia, ciertas disposiciones de carácter restrictivo, las cuales unas son más o menos tradicionales y se refieren a la duración máxima de los arrendamientos y otras de orden público.

El artículo 2398 del código citado, ordena que el arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las destinadas al comercio y de veinte para las destinadas a una industria.

La disposición anterior, viene a marcar el carácter temporal (en oposición a perpetuo), del arrendamiento, como una de sus esenciales características, ahora bien, en la práctica si podemos ver arrendamientos larguísimo, pero lo es en virtud de la novación de contratos.

Fuera de la anterior restricción legal en cuanto al tiempo máximo de duración del arrendamiento, éste puede celebrarse por tiempo fijo o tiempo indefinido. En el primer caso, la ley ordena que el arrendamiento terminará el día prefijado sin necesidad de desahucio. En el segundo caso, el artículo 2478, establece que terminará a voluntad de las partes, previo aviso a la otra

parte en forma indubitable con dos meses de anticipación, si el predio es urbano y con un año si es rústico. Consideramos que el legislador trató de respetar la voluntad de las partes, no interviniendo más que para reglamentar por medio de normas generales la duración y terminación del susodicho contrato.

Otra excepción a la conclusión normal del contrato de arrendamiento es la renovación o tácita recondución que el código citado consigna en los artículos 2486 y 2487, al establecer que si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año y en el caso de que el predio fuere urbano el arrendamiento continuará por tiempo indefinido.

Pues bien, a continuación veremos otras disposiciones que prorrógan los contratos de arrendamiento por Ministerio de Ley, los cuales ya no atienden en lo más mínimo a la voluntad de las partes, sino a situaciones de carácter político, atendiendo al momento histórico en

que fueron emitidas por el Ejecutivo. Acerca del tema - que estamos tratando citaremos las disposiciones conducentes del Decreto que está en vigor, o sea el de fecha veinticuatro de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, publicado en el Diario Oficial de la Federación - el día treinta del mismo mes y año.

7.- LA LEGISLACION DE EMERGENCIA.

Los problemas que se derivan por virtud de la celebración del contrato de arrendamiento de casas habitación en las grandes urbes entre las partes contratantes, no es nuevo. En efecto, desde el antiguo Derecho Romano ya hubo necesidad por parte del estado de dictar ciertas leyes tendientes a resolverlo. Los motivos que se han tenido en varias partes del mundo para dictar una legislación especial en materia de arrendamiento, la cual - en algunos casos deroga los principios contenidos en el Derecho Privado, han sido muy variados. Así, en Francia e Italia, con motivo de la primera guerra mundial que dio origen a la escasez de viviendas, una de las materias que sufrió más los efectos de la legislación especial fue el-

de arrendamiento de casas. Dicha legislación nació por la necesidad de asegurar a las familias de los militares el goce tranquilo de las casas que tenían tomadas en arrendamiento.

En nuestro país, el Poder Ejecutivo, en uso de las facultades extraordinarias que le fueron concedidas por el Congreso de la Unión, de conformidad con los artículos 29 y 49 de la Constitución General de la República Mexicana, emitió varios decretos, los cuales se empezaron a publicar durante la última conflagración mundial y estaban dirigidos a disminuir la problemática ya existente entre arrendadores e inquilinos.

Fueron varios los decretos dictados a este respecto, pero nosotros, únicamente nos avocaremos al estudio y análisis del Decreto del 30 de diciembre de 1948, el cual tiene importancia especial en virtud de que a la fecha se encuentra vigente y ha venido normando desde su publicación las relaciones inquilinarias en nuestra ciudad, el cual tuvo como finalidad impedir el encarecimiento del costo de la vida, y en detrimento de las clases económicamente débiles y en cumplimiento a lo establecido

en la fracción V del artículo 11 de la legislación sobre arrendamientos, dictada como consecuencia del Decreto de suspensión de garantías publicado en el Diario Oficial - de diez de junio de 1942 y que en su parte conducente -- dice: "V.- Se expedirán leyes de emergencia que determinen la forma y medida en que deberan compensarse los salarios insuficientes de los trabajadores y al mismo tiempo el procedimiento adecuado para lograr la mayor eficacia - de éstos y los medios convenientes para evitar las suspensiones de labores y paros o cierres ilícitos de las fuentes de trabajo."

Debemos señalar que esta fracción se agregó al mencionado artículo, al enterarse el Ejecutivo Federal de - que la inflación, derivada del status bélico en que se - encontraba el país había envilecido el poder adquisitivo de los salarios.

También es cierto que el Decreto que nos proponemos analizar, se dictó con el fin de que el Ejecutivo sometiera lo mas pronto posible a la Cámara de Diputados - "un proyecto de ley que regule de un modo definitivo los arrendamientos urbanos", lo cual, hasta la fecha no ha - podido realizarse.(36)

(36) Lic. Alfredo Domínguez del Río. El contrato de Arrendamiento y su proyección en juicio. Edit. Porrúa, S.A. México, D.F. 1978. pp.17-18

En seguida, transcribiré el articulado de dicho Decreto y posteriormente, comentaré el cuerpo legal.

Los artículos relativos a la letra dicen:

"Art.1/o.- Se prorrógan por ministerio de la 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 menciona:

- 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.

Art.2o.- No quedan comprendidos en la prórroga 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 propiedad, previa justificación ante los Tribunales de este requisito.

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

a).- De más de cien pesos a doscientos, hasta un diez por ciento.

b).- De más de doscientos a trescientos pesos, hasta en un quince por ciento. Las rentas que no exceden 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.

Art.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.

Art.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 éste 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.

Art.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 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 suficiente mente el pago de la compensación a que se refiere el artículo 5o.

Procede la rescisión del contrato de arrendamiento, en los casos siguientes:

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 subarrendamiento total o parcial del inmueble, sin 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 consentimiento del propietario obras de tal naturaleza que alteren substancialmente a juicio de peritos

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 respecto de alguno o algunos de los inquilinos.

VIII.- Cuando la finca se encuentre 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.

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

Art.9o.- Serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento con contravención de las disposiciones de esta Ley. Por lo tanto no producirán efecto jurídico los do-

cumentos 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

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

Art.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.

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

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

Art.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.

CONSIDERACIONES SOBRE EL DECRETO ANTERIOR.-

Por ser este Decreto, como ya lo hemos dicho, el más importante para nuestro trabajo en virtud de que aún se encuentra en vigor , a continuación analizaremos cada uno de sus numerales con el fin de llegar a conclusiones procedentes.

El artículo Primero.- Es a nuestro juicio el más importante, en virtud de que precisa en una forma específica y limitativa cuales son los locales cuyos contratos de arrendamiento se prorrogan por ministerio de ley sin alteración de ninguna de sus cláusulas. La disposición de este artículo es categórica y al ordenar la prórroga de los contratos de arrendamiento que especifica, lo que hace es extender por un tiempo sin límite, los efectos de un acto jurídico, cuya duración anteriormente dependía única y exclusivamente de la libre voluntad de las partes de Acuerdo con el Derecho Civil. Aquí se antepone la Ley a dicha voluntad particular, garantizando en esta forma el bien común sobre todo en beneficio del arrendatario. De acuerdo con este artículo se debe entender que ningún otro tipo de locales pueden invocar la protección de este Decreto,-

sin embargo, en la practica se llegó a extender el beneficio de esta ley a todos los locales susceptibles de arrendamiento en el Distrito Federal en virtud de que los términos comercio o industria se tomaron en un sentido amplio.- Una prueba de esto es que, con fecha 30 de noviembre de 1951, se excluyó de los beneficios que otorga este Decreto a los locales destinados a cantinas, pulquerías, cabaréts, centros de vicio, explotación de juegos permitidos por la ley y salones de espectáculos públicos como teatros, cines y cir - cos. La intención manifiesta del legislador es clara, es - decir, no favorecer esta clase de arrendamientos por razo - nez obvias.

Artículo segundo.- Excluye de la prórroga concedida en el precepto anterior a las casas destinadas para habita - ción, cuando las rentas en vigor a la fecha del Decreto - fueren mayores de trescientos pesos. Aún cuando el legis - lador no precisó si se refería a rentas anuales, semanales, mensuales, etc., debemos entender que se refiere a esta úl - timas, dada la costumbre general de pagarse rentas mensual - mente. Por otra parte, al excluirse de los beneficios del - decreto en cuestión a los inquilinos que pagarán más de -

trescientos pesos mensuales, se tomó en consideración - que al pagar mayores cantidades se encontraban en tal - situación económica que no precisaban de la protección - del decreto y es de suponerse también que quienes pa - gaban esa cantidad, habitaban en residencias.

Igualmente, se excluía de los beneficios de este - decreto a casas o locales que el arrendador necesite - habitar y ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación legal.

Artículo Tercero.- Indica las proporciones en que - las rentas que no hayan sido aumentadas desde el veinci - cuatro de julio de mil novecientos cuarenta y dos hasta la fecha de la expedición del decreto podrían serlo, en los porcentajes que señala y procurando que los arrenda - dores no fueran afectados duramente permitiéndoles ese aumento.

En la parte final del mismo artículo que comenta - mos, dispuso que las rentas cuyos locales estuvieran - destinados a comercios o industrias, quedaban congela - das, lo cual significa que aún cuando cambiara el pro - pietario, las rentas en ninguna forma podrían ser aumen - tadas, debiendo subsistir la cantidad fijada en el con -

trato anterior.

Artículo Cuarto.- No necesita comentario alguno en virtud de que únicamente dispone que la prórroga concedida en los anteriores preceptos no funciona en los casos previstos por el artículo séptimo del decreto.

Artículo Quinto.- Se refiere a las compensaciones a que el inquilino tiene derecho cuando el arrendador necesite las casas o locales para habitarlos o establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales de este requisito. Creémos que el importe de la compensación debe garantizarse al arrendatario previamente, y lo más usual, es depositar un certificado de depósito, expedido por Nacional Financiera, S.A., junto con el escrito en el que promovemos la diligencia de jurisdicción voluntaria.

Artículo Sexto.- Estipula que 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 casa-habitación y con seis meses, si es local comercial. Consideramos insuficiente el término que se les concede a los arrendatarios, dada la escasez de viviendas que hay en el Distrito Federal.

El artículo Séptimo.-Establece las distintas causas de rescisión del contrato de arrendamiento.

La primera causa, es la falta de pago de tres mensualidades. Esta disposición hace inaplicable el artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles del D.F., que estipula que la demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades.

La segunda causa, es por subarrendamiento total o parcial del inmueble sin consentimiento del arrendador. Esta situación la preveé el Código Civil en los artículos 2480 y 2489 fracción III, igualmente la tercera causa, esta prevista por la citada ley, en el artículo 2480.

La cuarta causa de rescisión nace por destinar el bien inmueble materia del arrendamiento a uso distinto del pactado. Esta fracción, se encuentra consignada en los artículos 2425 fracción III y 2489 fracción II.

La quinta causa de rescisión si es nueva en el Decreto, pues el Código Civil no hace mención de ella y consiste en que el arrendatario o subarrendatario lleven a cabo sin el consentimiento expreso del arrendador obras de tal naturaleza que alteren substancialmente, a juicio-

de peritos, las condiciones del inmueble. De acuerdo con el artículo 2441 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, cuando el arrendatario, sin consentimiento expreso del arrendador, varía la forma de la cosa arrendada, únicamente será sancionado a restablecerla al estado en que la recibió, siendo además, responsable de los daños y perjuicios pero esto no es causa de rescisión en el citado Código. En cambio en el Decreto, si lo es.

La sexta causa de rescisión se hace consistir en los daños al inmueble arrendado, que no sean consecuencia de su uso normal causados por el arrendatario, familiares, sirvientes o subarrendatario. Esta causa de rescisión también es nueva y aunque no lo expresa el Decreto, suponemos que la clasificación de los daños, debe ser hecha por peritos y sancionada por las autoridades competentes.

La séptima causal, nace cuando la mayoría de los inquilinos de una casa, soliciten, con causa justificada del arrendador la rescisión. Nos parece que en la práctica es muy difícil establecer con certeza las razones por las cuales la mayoría de los inquilinos de una casa se volvieran contra uno de ellos, solicitando del arrendador

por dicha rescisión; quizá solo en caso de perturbación mental grave de algún miembro de la familia y que importara peligro para los vecinos, o centro de vicio, etc., el decreto en este sentido no es claro y creemos que sea insignificante el número de juicios que ante los tribunales se hayan entablado fundados en esta causal.

La octava causa de rescisión que procede cuando la finca se encuentra en estado ruinoso y merece de nuestra parte hacer la siguiente consideración. El artículo 2416 del Código Civil, obliga al arrendador a hacer las reparaciones necesarias para el uso a que está destinado el bien inmueble, estatuyendo de que el arrendatario elija entre la rescisión del contrato o acudir al Juez para obligar al arrendador a cumplir sus obligaciones. Lo anterior, como es de verse, beneficia en todo aspecto al arrendatario. En cambio el Decreto que comentamos, faculta al arrendador a pedir la rescisión cuando la finca necesite mejoras, lo cual, como decimos, en el Derecho común era una obligación del propio arrendador. Se concluye

en consecuencia, que el Decreto se expidió como una medida protectora de los inquilinos, y en la fracción octava del artículo séptimo, el legislador obró en contradicción a sí mismo.

Respecto a la novena causa de rescisión que nace cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación ratificamos, las consideraciones que expusimos en el párrafo anterior.

Artículo Octavo.- Estipula que el inquilino no tiene derecho al pago de indemnización alguna, cuando por las causas previstas por el artículo anterior, proceda la rescisión del contrato. En relación con este artículo y con la fracción octava del artículo séptimo del Decreto de marras, procede hacer las siguientes consideraciones. El Código Civil en este aspecto protege más al inquilino que la presente ley, en virtud de que si el arrendador no hace las reparaciones necesarias, pagará los daños y perjuicios que cause al arrendatario, según criterio del Juez. (artículo 2417 del Código Civil). En cambio de acuerdo con el artículo 8o., en relación con el artículo 7o., fracción octava, si la finca necesita reparación, procede la rescisión y el inquilino no tiene derecho a indemnización algu-

na. Por lo anterior es de apreciarse, que el Decreto en este punto en lugar de beneficiar al inquilino, lo perjudica.

El artículo Noveno.- Decreta la nulidad de pleno derecho, de los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento con contravención a las disposiciones del Decreto y ordena que no producirán efecto jurídico los documentos de crédito suscritos por los inquilinos con el objeto de pago de rentas mayores que las autorizadas por la ley.

No cabe duda que la intención del legislador al hacer este artículo, fue la de garantizar los intereses de los arrendatarios, impidiendo que por medios extracontractuales el arrendador los defraudara, es decir, al inquilino y al fisco. Sería muy fácil para los arrendadores cumplir por un lado con los términos del Decreto, pero por otro lado, por convenios particulares con el arrendatario satisfacer sus pretensiones, haciendo nugatorio el Decreto.

El Decreto que hemos comentado, concluye con cinco artículos transitorios de los cuales los tres primeros, -

están destinados a establecer la fecha en que comenzó a regir y los artículos del Código Civil que quedaron derogados por el presente decreto.

El artículo cuarto transitorio, dice que se sobreseerán los juicios o procedimientos judiciales en trámite que tengan por objeto la terminación de los contratos de arrendamiento, por haber concluido el plazo convenido. Esta disposición únicamente fue aplicable a los contratos comprendidos en el artículo 10., del Decreto y se hizo efectiva a todos los juicios sin importar el estado en que se encontraban.

Y por último, el artículo quinto transitorio. establece una disposición de carácter general en beneficio de los inquilinos, pues les autoriza que en caso de litigio, podrán acudir ante las autoridades administrativas o judiciales a hacer valer los beneficios que este decreto les concede.

8) DECRETO QUE REFORMA DIVERSAS DISPOSICIONES RELACIONADAS CON INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 7 DE FEBRERO DE 1985.

Este decreto empezó a tener vigencia al día siguiente de su publicación, según el único artículo transitorio del mismo ordenamiento, esto es, el ocho de febrero del año citado.

En la exposición de motivos del Código Civil de 1928, que es el que rige para el Distrito Federal, se lee: "El cambio de las condiciones sociales de la vida moderna impone la necesidad de renovar la legislación...", y en efecto, el Derecho, debe adecuarse a las necesidades presentes y cambios sociales que los pueblos experimentan, no puede permanecer al margen de ellos, ya que las normas que de él emanan deben armonizar la vida de las comunidades.

Por principio, reforma entre otras disposiciones, el Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil y el artículo 3042 del mismo ordenamiento, como sigue:

-Las disposiciones del capítulo mencionado son de "orden público e interés social.", lo que significa que-

las partes no pueden apartarlas en las relaciones contractuales en que intervengan. Art. 2448

-La duración mínima de todo contrato de fincas urbanas para habitación es de un año forzoso, y prorrogable - por dos años más a voluntad del inquilino. Art. 2448 C.

-La renta se estipulará en M.N. Art. 2448 D.

Lo que evitará que se pacte el pago de la misma en moneda extranjera.

-Las rentas sólo podrán ser aumentadas anualmente, - como máximo el 85 % del incremento porcentual que - haya experimentado el salario mínimo general durante el último año. Art. 2448 B.

Respecto a este numeral, opinamos que la Comisión - que buscó proteger al inquilino, eso suponemos, lo perjudicó. El texto establezca que el incremento podrá ser de - 85 % del total que aumente el salario mínimo al año; en - tal virtud, que si existe un aumento en enero de 30 %, - otro en junio también de 30 % y, uno de emergencia de - 20 %, entonces, el precio de la renta podrá aumentar el 85 % del 80 % si el contrato corrió del primero de enero al - 31 de diciembre.

-El contrato de arrendamiento deberá otorgarse por escrito. Art.2448 F, y en sus fracciones establece las estipulaciones que debe contener el contrato, como son, el nombre de las partes contratantes, ubicación del inmueble, descripción del mismo en sus partes y, en la fracción IV el monto de la renta, lo que significa que el arrendador fijará la misma, sin considerar el estado físico del inmueble, ubicación, si cuenta o no con los servicios elementales, etc., y en la fracción VIII, las obligaciones que contraigan las partes en forma adicional; también podrá el arrendador imponer las que le beneficien, redundando en abusos contra el inquilino.

-El inquilino tiene derecho de preferencia para la celebración de un nuevo contrato. Art.2448 I

-El inquilino goza del derecho del tanto obligatorio en caso de que el propietario desee vender la finca arrendada, sin necesidad de antigüedad en el arrendamiento. Art.2448 I, 2da. parte.

Respecto a las reformas al Código de Procedimien

tos Civiles para el Distrito Federal, la principal es: .

-Se establece la instancia conciliatoria entre arrendador y arrendatario, como acto procesal obligatorio, lo que permitirá una amigable composición.

Igualmente, se reformó la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del D.F., con el objeto de crear juzgados del arrendamiento inmobiliario, cuyo número de quince, correspondió señalarlo al Pleno del mismo Tribunal.

También es importante señalar que la Ley Federal de Protección al Consumidor sufrió algunas reformas a su articulado, entre las que citamos la contenida en el numeral 30 que establece que "los pagos hechos en exceso de la renta convenida, cuando se trate de arrendamientos para habitación en el Distrito Federal, son recuperables en los términos de la presente ley" , y el artículo 57 bis, dice: "...la Procuraduría Federal del Consumidor protege asimismo, los derechos de los arrendatarios en el Distrito Federal, cuando se trate de arrendamientos para habitación.", y la misma institución "...tendrá las mismas atribuciones...de repre -

sentación, vigilancia y tutela de los derechos de los arrendatarios." acota el artículo 59 bis.

El anterior decreto surgió como la necesidad de tutelar y proteger los derechos de los arrendatarios y al mismo tiempo de armonizar los derechos de éstos y de los arrendadores, conseguir mayor equidad en la relación jurídica - que se establece por virtud del contrato de arrendamiento de fincas para habitación. Fue atinada la actitud de la Comisión creada para el efecto, aunque consideramos que poco ayudará a solucionar el problema inquilinario de esta ya, macro ciudad, y que como se sostiene en este trabajo, es necesaria la lcreación de la Procuraduría Inquilinaria que tendrá entre otras facultades, las que se señalan en el capítulo IV de esta tesis.

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

III.-LEYES INQUILINARIAS EN ALGUNOS ESTADOS.

SINALOA,

VERACRUZ,

AGUASCALIENTES, y

SAN LUIS POTOSI.

III.-LEYES INQUILINARIAS EN ALGUNOS ESTADOS.

SINALOA, VERACRUZ, AGUASCALIENTES Y SAN
LUIS POTOSI.

En forma por demás somera, hemos dicho que dado el constante crecimiento poblacional que se sucede en el Distrito Federal, al igual, que en algunas ciudades del interior de la República, se hace cada día más difícil encontrar una vivienda que reúna las condiciones físicas e higiénicas de habitabilidad, etc., ésto, aunado a otras situaciones que se le presentan al inquilino, ha motivado descontento hacia los arrendadores, quienes, aprovechando la escasez de vivienda, amparados por la libre contratación y la ley de la oferta y demanda de las mismas, han subido las rentas a su arbitrio, además, de imponer cláusulas a los contratos que celebran notoriamente desventajosas, aparte de las que ya se contienen en las formas impresas hecha para el efecto, e incluso esas cláusulas son violatorias en algunas ocasiones de los preceptos constitucionales, que establecen que el propietario al efectuar el uso o goce de su propiedad, también, debe procurar el bene

ficio social. La crisis económica que nos agobia, es más cruel con las clases marginadas, las que utilizan un poco más de la mitad de su salario -de por sí raquítico-para satisfacer la necesidad de una vivienda, que es una de tantas necesidades que el hombre debe cubrir, la cual ha buscado desde épocas remotas.

Pensamos, que el arrendamiento de casas habitación, ya no puede ubicarse estrictamente en el marco de los intereses particulares, sino que la concertación social de éste, supone el amparo de un interés social y el Derecho que es un fenómeno social, no puede dejar de sufrir la influencia de esta crisis.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, dice:

"Si bien es verdad que la voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos, también lo es que dichos principios tienen dos limitaciones forzosas e ineludibles: La primera, que se deriva del interés público, que está por encima de la libertad individual, y la segunda, de la técnica jurídica, sobre la que tampoco puede prevalecer el capricho de los contratantes." (Tomo XXXV p.1236)

En efecto, en la relación para establecer un contrato de arrendamiento de casa-habitación, se presenta el propietario y el inquilino en una situación de desi-

gualdad. El primero, posee el dominio real sobre el inmueble y el segundo, que sólo tiene la posesión derivada, debe, entre otras obligaciones, la de pagar la renta por el uso o goce de ese bien. En un arreglo de esta naturaleza, predominan las exigencias y los intereses del propietario, en demérito de los mismos del arrendatario. La autonomía de la voluntad no existe en condiciones de extrema diferencia económica y social. El propietario, especula con la modernización de los servicios públicos y con la renta del suelo; el inquilino, casi siempre, es un trabajador que satisface una exigencia elemental: el derecho de vivir bajo techo.

Queremos advertir, que al hablar del inquilino, nos referimos de la clase trabajadora, obreros, etc., de los económicamente débiles y no de aquéllos que sí pueden pagar rentas en zonas residenciales.

En este capítulo, entraremos al estudio de las Leyes Inquilinarias de los estados señaladas para el efecto y que, aunque la mayoría de las entidades federativas han legislado sobre esta materia, sólo nos avocaremos a leyes que consideramos mas importantes. Bajo estas circunstancias, el Estado de cada entidad federativa que en seguida haremos mención, preocupado por este problema, ha

emitido leyes inquilinarias con el deseo de otorgarle - una mayor protección al arrendatario, las cuales, parece ser, se inspiraron en la Ley Inquilinaria del Estado de Yucatán, que por cierto, fue la primera ley de esta naturaleza, creada en la República Mexicana y que data del año de 1921, originada, por el movimiento social -- que en ese Estado privaba en aquél entonces, y por ende, el cuerpo legal de las mismas es parecido, variando únicaⁿmente la redacción gramatical.

Las Leyes inquilinarias en cuestión empezaron a tener vigencia del modo siguiente: En Sinaloa, el 12 -- de enero de 1939; Veracruz, que tuvo como primera Ley - la promulgada el 7 de julio de 1922, la segunda el 26 - de abril de 1923, la que durante su vigencia tuvo infinidad de reformas, y la tercera, que es la que sigue -- aún vigente, data del 11 de septiembre de 1937; la de - Aguascalientes, el 30 de mayo de 1925 y la de San Luis Potosí, el primero de junio de 1925.

Estos datos y las leyes en cuestión, se encuentran contenidos en la edición del Licenciado, Willebaldo Bazarte Cerdán, con el título de " Leyes de Inquilinato para los Estados y Territorios de la República Mexicana,

publicó la editorial "Botas", en 1965.pp.217,7,204 y - 288 respectivamente.

Las Leyes Inquilinarias a estudio disponen lo siguiente:

SINALOA.- El artículo 9o., establece que la renta a pagar, no podrá ser mayor del 12 por ciento anual sobre el valor catastral del mismo.

VERACRUZ.- Se lee en el numeral 2, que las rentas a pagar mensualmente de la vivienda, no deberá exceder del 6 % anual sobre el valor real de la finca.

AGUASCALIENTES.- En el artículo 3o., dice que el tipo de renta mensual se fijará conforme al valor fiscal con que se haya manifestado el inmueble en la oficina correspondiente, pero, variando el mismo de acuerdo a la ubicación de la misma, es decir, las viviendas ubicadas en la capital del Estado, la renta se fijará al tipo de 8 al millar y para las ubicadas en pueblos del Estado, el 4 al millar.

SAN LUIS POTOSI.- El artículo 5o., establece que para fijar la renta mensual de las viviendas, se fijará teniendo como base el valor fiscal de la finca aumentada en un 10 % y de acuerdo con las prescripciones siguientes: Si la finca no excede en su valor fiscal -

de cinco mil pesos, la renta máxima a pagar será del uno por ciento mensual; las fincas cuyo valor fiscal no excedan de diez mil pesos, será del 1 un cuarto por ciento mensual y las fincas llamadas vecindades de cualquier valor fiscal, será de 3/4 por ciento mensual, que será distribuído equitativamente entre las viviendas o "cuartos redondos" (sic) que los formen.

Inferimos de lo anterior, lo siguiente:

Que para fijar la renta a pagar mensualmente, se tomó en cuenta, el valor manifestado de la finca, lugar de ubicación, es decir, pagarían mayor renta las ubicadas en la ciudad que la de los pueblos aledaños. Actualmente, nos parece irrisoria las cantidades a que se hace mención, pero debemos de considerar, que estamos hablando del primer tercio del presente siglo. Vemos que es justa la forma que se estableció la renta a pagar y además se evitaba la defraudación fiscal, que tanto daño hace al país.

Otras de las situaciones reguladas por las leyes en cuestión es lo siguiente: ¿ En qué casos procede la desocupación del inmueble arrendado ?; Veamos las leyes citadas.

SINALOA.- El artículo 25 establece, que el dueño podrá - pedir la desocupación de la finca, cuando el inquilino - falte a alguna de las obligaciones que le impone las fracciones II, III y IV respectivamente del artículo 24 y estas obligaciones son: ocupar el inmueble para el objeto-estipulado; a cuidar y conservar la cosa en el estado en que le fue entregada y firmar el contrato respectivo, y además, en los casos que marca la fracción I del artículo 25 que son: que el inquilino adeude un mes de renta, si tiene un año de ocupar la vivienda; falta de pago de dos meses, cuando tenga de un año a tres de ocupación; de tres meses, cuando tenga ocupando la vivienda de tres a seis años; cuatro meses, si es que tiene de seis a diez años, y seis meses, si lo ha sido por mas de 10 años. Es decir, que a mayor tiempo de ocupar la vivienda, mayor será el tiempo concedido para que se ponga el inquilino al corriente de sus pagos; lo que se considera a todas luces justa.

VERACRUZ.- Establece el artículo 80., de su ley Inquilinaria, que procederá la desocupación por falta de pago de dos o más mensualidades; negarse a firmar el contrato y variar sin consentimiento del propietario el ob-

jeto que se destinó a habitación.

SAN LUIS POTOSI.- El artículo 21 establece, que procede la desocupación, cuando el inquilino falte a alguna disposición contenidas en el artículo 20, como son: - pagar puntualmente la renta, a no usar la cosa de habitación y cuidarla y conservarla en el estado en que le hubiese sido entregada.

De la lectura de los artículos citados y las fracciones correspondientes, consideramos justo lo que la ley propone, como obligaciones del inquilino y que al incumplimiento de alguna de ellas proceda el juicio de desocupación, pero también, justo es señalar que el legislador -en el caso de la Ley del Estado Sinaloa- ha sido tolerante con el inquilino y, consideró de elemental justicia tomar en cuenta el tiempo que el inquilino ha ocupado la vivienda para de este modo ser más tolerante con el mismo, y concederle mayor tiempo para regularizar sus pagos.

La ley del Estado de Aguascalientes, no menciona nada al respecto.

Veamos a continuación, cuales son los casos en que se suspende un lanzamiento, aun dictado el auto de ejecu-

ción.

SINALOA.- El artículo 27 ordena que si el inquilino se pone al corriente en sus pagos antes de llevarse a cabo la diligencia. Ahora bien, es importantísimo señalar lo siguiente. El artículo 26 ordena que cuando el retraso de pagos se deba a enfermedades o falta de empleo del inquilino comprobados, también se suspende, y los arrendadores, les darán plazos razonables para que efectúen sus pagos y acepten, incluso abonos mensuales, que no bajarán de un 25 %, ni excederá del 50 % de la renta para la amortización total del adeudo correspondiente.

VERACRUZ.- El artículo 9o., establece que las sentencias definitivas que decreten el desahucio, señalará para la desocupación un plazo que no excederá de 20 días, salvo los casos comprendidos en los artículos 10 y 11 que estipulan, que si el inquilino o alguno de sus familiares, por causa de enfermedad grave, a juicio del Juez, estimare físicamente imposibilitado para desocupar en el término de veinte días, podrá aumentarles prudencialmente hasta sesenta días, lo mismo se observará si el inquilino carece de trabajo.

AGUASCALIENTES.- El artículo 9o., ordena que no pro
cederá la desocupación en los siguientes casos: Por enfer
medad que imposibilite trabajar al inquilino, lo cual certi
ficará un médico señalado para el efecto. En casos de fal
ta de trabajo comprobado y que no exceda de un mes conta
do del último pago y por muerte del inquilino otorgante -
del contrato, pero se reconocerá de hecho a la familia y -
se le dará en caso de insolvencia, dos meses para que se
ponga al corriente de sus adeudos. Igualmente, podemos leer
en el numeral 10 de la misma ley, que se sobreserá el ju
icio, si antes de dictarse el fallo el inquilino hace pago
de sus adeudos, ya sea entregando la cantidad líquida o -
exhibiendo sus consignaciones.

SAN LUIS POTOSI.- El artículo 28 estatuye que no pro
cederá el lanzamiento en el caso de falta de trabajo para
el inquilino, siempre que lo pruebe y que no exceda de -
dos meses, contados a partir del último pago que haya - -
hecho.

Observamos de lo antes escrito, que el legislador ha
tomado en consideración la crisis económica que afectaba
en el país en esos días -y que aún afecta-a sus respecti
vos Estados y que no podía soslayar esa situación, la que

recaía, como sucede siempre, sobre el trabajador e igualmente demostró ética profesional, por lo que a los ancianos se refiere.

Las leyes, en cuestión, igualmente, en caso de que el "lanzamiento" sea inminente, se observará lo siguiente.

Por ejemplo, el Estado de SINALOA, en el numeral 28 de la fracción I de la ley que comentamos, estipula que en el lugar que señale el inquilino, serán depositadas sus pertenencias; si no indica lugar alguno, el Juez lo designará, y asimismo, en la fracción II de este mismo artículo, ratifica lo previsto en el artículo 26 antes citado, al decir, que si hay en casa algún enfermo y le causa daño el "lanzamiento" a juicio del Médico, se suspenderá el mismo hasta que sea posible. Se entiende, una vez que mejore la salud del paciente.

La ley del Estado de San Luis Potosí, en el artículo 25, también regula y de igual modo lo anteriormente expuesto en el Estado de Sinaloa.

El legislador, nos vuelve a dar otra lección de ética profesional, porque, como ya lo apuntamos en los comentarios antes apuntados, causa profunda indignación observar un "lanzamiento", la misma palabra lo dice: tal parece

que no son seres humanos los que habitan la vivienda, de la cual son materialmente aventados a la calle, sus pertenencias corren igual suerte, algunas de éstas quedan inservibles, gente que en la mayoría de los casos son humildes, y el legislador debe entender estas injusticias, creando una Procuraduría Inquilinaria, en la cual, se regule estas situaciones, tomando como ejemplo las Leyes Inquilinarias de los Estados.

Ahora bien, en virtud de que nuestra legislación deja al arbitrio de las partes la celebración del contrato, el arrendador, le impone al arrendatario cláusulas que más le convengan, siempre en detrimento del inquilino. Veamos como regulan esta situación las leyes que estamos estudiando.

El Estado de Sinaloa, en el artículo 80., ordena que queda prohibido insertar en el contrato cláusulas que estipulen una renta mayor que la que fije la ley; pago de la misma en moneda extranjera, que el pago se haga en lugar distinto al de la finca objeto del contrato; estipular obligaciones de dar fianzas o depósito de-

rentas o renunciar a los derechos que el Código Civil del Estado o la Ley Inquilinaria concedea los inquilinos. El Estado de Aguascalientes, estuye lo anterior en el artículo 4o., e igualmente el artículo 13 del Estado de Sinaloa, prevee que, para el caso de venta del inmueble materia del arrendamiento, tendrá preferencia el inquilino.

Con los artículos que se insertaron y el término de los mismos, queda plenamente demostrado el adelanto de estas leyes. en cuanto a su contenido social y humano, y que no deja la menor duda que son proteccionistas del inquilino y podemos pensar, que en lo referente a la tolerancia concedida a los inquilinos para el pago de sus adeudos, los legisladores tomaron en cuenta el decreto expedido por el Emperador Julio Cesar, que estableció por primera vez en el mundo jurídico, la moratoria de un año para el pago de las pensiones rentísticas.

Reiteramos, que nuestros legisladores debieran deponer su atención a las legislaciones que sobre el inquilinato han expedido las Legislaturas de los Estados, mismas que son verdaderas y patentes garantías a los intereses de la colectividad, por ser un imperativo Consti

tucional, de tal suerte que el Estado debe dictar leyes - protectoras para las clases marginadas en materia de arrendamiento de inmuebles para casa-habitación, las cuales deberán ser normas prudentes y equitativas, manteniendo el Derecho, por virtud de que, el bien, la justicia y el Derecho Natural lo reclaman imperiosamente, por medio de las cuales, las clases superiores de la sociedad, vean un dique a su insaciable afán de riqueza, de grandeza, y que por eso, surge el descontento social, y por ende, las revueltas e insurrecciones.

En seguida insertamos ejecutoria de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y referente a la facultad de las Entidades Federativas para legislar sobre la materia inquilinaría.

"ARRENDAMIENTO, CONSTITUCIONALIDAD DE LOS DECRETOS DE LAS LEGISLATURAS LOCALES EN MATERIA DE.- Como el órgano constituyente ha dejado en manos de los legisladores locales las facultades que no están expresamente concedidas por la Constitución al Congreso Federal - (según el artículo 124 de la Ley Fundamental), de donde deriva precisamente la facultad para expedir los Códigos Civiles, se entiende que a los dichos legisladores locales incumbe reglamentar e inclusive precisar la forma y modalidades mismas en el derecho de dominio, desde definirlo muchas veces, hasta regular todas las protecciones y limitaciones al derecho de disposición. Ahora bien, un decreto inquilinario, por la naturaleza misma de las normas que contiene, no difiere substancialmente de las de los Códigos Civiles y de Procedimientos Civiles que, casi como regla general va a modificar o derogar en la parte relativa a todos aquellos motivos o pormenores que aconsejan, en un modo

mento dado, las necesidades del interés general; de manera que los mismos argumentos que se utilizan para objetar de inconstitucional un decreto de arrendamiento, serviría para tachar de igual vicio a los Códigos Civiles, cuya elaboración y expedición se han reservado a los Estados de la Federación. Además, el texto mismo del artículo 27 constitucional, autoriza a las Entidades Locales a la ocupación y expropiación de la propiedad a través del contrato de arrendamiento, por una ley, emanada de un Congreso Local; máxime que esas disposiciones inquilinarias han venido a crisis económicas, a desigualdades sociales y, en una palabra al interés general mismo. Sandoval de García Esther. p.1655. Tomo CXI."

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

IV.- LA PROCURADURIA INQUILINARIA. ATRIBUCIONES QUE PODRIA TENER.

- 1.-INTERVENIR EN LA FORMULACION DE CONTRATOS-
DE ARRENDAMIENTO, EVITANDO QUE SE ESTIPULEN
CLAUSULAS NOTORIAMENTE DESVENTAJOSAS Y PER
JUDICIALES PARA EL INQUILINO.
- 2.-HACER LOS ESTUDIOS SOCIO-ECONOMICOS PARA -
FIJAR EL PRECIO DE LA RENTA.
- 3.-PATROCINAR GRATUITAMENTE A LOS INQUILINOS-
EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

RAZONES ECONOMICO-SOCIALES

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

IV.- PROCURADURIA INQUILINARIA.-

ATRIBUCIONES QUE PODRIA TENER.

Al analizar las leyes de inquilinato que quedaron asentadas en las páginas que nos preceden, nos hacen sentir el hueco que de este tipo de normas carece nuestra legislación, razón por la cual, proponemos subsanar esta laguna con la creación de la Procuraduría Inquilinaria, la que en forma objetiva y con fuerza legal, intervenga en la elaboración de los contratos de arrendamiento, fije el precio de la renta y de acuerdo a estudios que se hagan para el efecto de tipo socio-económico, patrocine al inquilino jurídicamente y en forma gratuita, en los casos que sea necesario.

En esa virtud, en el presente capítulo señalo las principales atribuciones, entre otras, que podría tener dicha Institución.

I.- INTERVENIR EN LA FORMULACION DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, EVITANDO QUE SE ESTIPULEN CLAUSULAS NOTORIAMENTE DESVENTAJOSAS Y PERJUDICIALES PARA EL INQUILINO.

Como ya lo hemos manifestado en el desarrollo de este trabajo, consideramos que debe desecharse el viejo concepto de que el contrato de arrendamiento, es un arreglo que suscriben las partes con entera libertad y en el cual no puede intervenir el Estado.

De acuerdo con el sistema jurídico del país, compete a las entidades federativas, tener su propio Código Civil y legislar en materia de arrendamiento. Las leyes Inquilinarias citadas en el capítulo III, ilustran y dan apoyo a nuestra tesis. En suma, de la legislación antes citada, se concluye que el Estado debe mantener una actitud intervencionista para fijar las cláusulas del contrato de arrendamiento de casas-habitación, considerándolo de orden público y no como un simple convenio entre particulares. En consecuencia, debe tenerse como una evidencia jurídica actual, la imperiosa necesidad de que el Estado intervenga en el aspecto material y evite que se fijen estipulaciones leoninas para el

inquilino.

II.- HACER LOS ESTUDIOS SOCIO-ECONOMICOS PARA FIJAR
EL PRECIO DE LA RENTA A PAGAR.

Todos sabemos que actualmente el valor de un determinado predio, casa, etc., tiende a subir en forma incontrolable y que las causas podrían ser, principalmente; la depreciación de nuestra moneda, introducción de mejoras, mejores obras de servicios públicos, etc., y que la Tesorería del Distrito Federal, como dependencia fiscal facultada para el caso por la Ley de Hacienda para el mismo territorio, de acuerdo a los trabajos que efectúa, siempre lo ha mantenido dividido o seccionado en cuadros de diferente categoría y valores a todo el Distrito Federal para el pago de impuesto predial, consideramos entonces, que es posible aplicar la misma técnica para señalar el precio de la renta máxima a pagar por el inquilino; elevando la misma, a partir de las llamadas colonias proletarias y así sucesivamente elevarlas, hasta llegar a zonas de las llamadas de "clase media y alta". Podríamos agregar, que en barrios de lu-

jo, las partes fijarían libremente el precio del alquiler, considerando que los ocupantes de dichos inmuebles cuentan con recursos económicos suficientes; lo mismo podemos decir, respecto a locales destinados a oficinas, comercios o industrias ubicados en esa misma zona, por ser presumible que quienes los solicitan han planificado sus gastos.

III.- PATROCINAR GRATUITAMENTE A LOS INQUILINOS - EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE CASAS-HABITACION.

La tendencia moderna de que el Estado, patrocine gratuitamente al inquilino, parte de la propia filosofía social de la revolución mexicana. Los artículos 27 y 123 de la Carta Magna, adoptan una posición unilateral a favor de la nación y de los trabajadores. - Si en el siglo pasado, se consideró que el trabajo debía estar regulado por leyes privadas y se consideró a la huelga como un atentado a la libertad de comercio, en nuestra ley fundamental, se elevan notablemente su jerarquía y se determinan como auténticos derechos sociales.

Pues bien, sobre este punto, los jueces y magis-

trados que conocieran de controversias en materia de inquilinato, deberán de tomar en consideración, al dictar sus resoluciones, los estudios socio-económicos que realice la Procuraduría Inquilinaria, tanto del arrendador como del arrendatario, porque actualmente, cuando un inquilino es demandado para dar por terminada la relación contractual, o juicio de desahucio, no se toman en cuenta, si fué debidamente defendido en juicio o cuales fueron las causas que le impidieron cumplir con el contrato. etc., ésto hace necesaria la creación de la institución tantas veces citada en este trabajo y que se avo que al análisis y solución de los problemas que se susciten entre las partes arriba mencionadas, tomando como ejemplo el espíritu de las leyes inquilinarias de los Estados de Sinaloa, Veracruz, Aguascalientes y San Luis Potosí expuestas en páginas anteriores.

R A Z O N E S E C O N O M I C O -
S O C I A L E S

Consideramos que el grave problema inquilinario en el Distrito Federal, se presenta principalmente por:

- a) Falta de una Procuraduría Inquilinaria;
- b) Falta de viviendas y
- c) El poco interés que demuestran los inversionistas privados para la construcción de viviendas para la clase trabajadora.

Es por tanto, que dada la problemática inquilinaria y que cada día se agrava, no es concebible que el arrendamiento de viviendas se rija exclusivamente por la ley de la oferta y la demanda, colocando en el aspecto legal y económico a las partes en un mismo plano, toda vez que en la realidad práctica, ambas voluntades no tienen igual fuerza económica, pues, es obvio afirmar que la parte arrendataria es la débil.

En esa virtud, nos permitimos opinar que el Estado debe intervenir, buscando una justa protección para el inquilino.

El titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano -

y Ecología, Licenciado Marcelo Javelly Girar, declaró a la prensa (Excélsior, 19-Nov.-83), que el 75 por ciento de la población no tiene acceso a los programas de vivienda y sólo obtienen crédito bancario habitacional, quienes perciben ingresos superiores a los ochenta mil pesos mensuales, e investigadores de la Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, manifestaron en rueda de prensa y publicado en el rotativo ya señalado de la misma fecha, que satisfacer las necesidades de vivienda en el país supondría la construcción de 8.2 millones de ellas en el lapso de 1982 al año 2000 y que "...la injusta distribución del ingreso hace que las grandes mayorías no obtengan recursos suficientes que permitan que cada familia posea una vivienda propia, o alquilar una vivienda en condiciones decorosas y costo equilibrado...", luego describen también otros cálculos no oficiales: De continuarse la tendencia actual de crecimiento de la población, se requerirán más de 6 millones de viviendas para el año 2000. Esto provocaría un índice de hacinamiento de seis personas por vivienda o más de 7.

Para comentar el grave problema de la vivienda en la capital y en la República, nada más conveniente que utilizar las palabras dichas por el Presidente de la República, Miguel de la Madrid Hurtado en los días de campaña política en la ciudad de Monterrey: "No es casual que a la vivienda le llamémos también morada, lugar de formación de costumbres. Es también ámbito de recreación en su sentido literal. Ahí nos recreámos, ahí descansamos para seguir luchando. Es lugar de refugio cuando condiciones adversas en la vida externa requieren de paciencia, de consuelo, de estímulo. En suma, la vivienda es el ámbito físico de la integración personal, familiar y, en consecuencia, de la integración familiar."

Ciertamente, la vivienda es un mínimo de bienestar que condiciona lo más valioso; la alimentación, la salud y la educación.

En la actualidad, el Distrito Federal, por su densidad de población ocupa el primer lugar entre las ciudades más grandes del mundo, y para el año 2000, cuando el área metropolitana soporte 30 millones de habitantes, - la demanda de habitación llegará a proporciones de tal



magnitud que en estos próximos 15 años habrá que edificar más viviendas que todas las que se han construído en la historia de México. (37)

Según las estadísticas, de 1,219.406 viviendas que había en el Distrito Federal, 457,687 eran propias y - 761,723 eran rentadas, lo que quiere decir que la mayoría de la población está considerada como inquilino.

Un porcentaje muy alto de nuestra población, se encuentra fuera de cualquier posibilidad en los programas de vivienda, ya sean éstos a través de instituciones públicas o por las vías del capital privado, que se dedica a construir condominios de 3 a 5 millones - para arriba. La mayoría de los ciudadanos que habitan el Distrito Federal, resuelven su problema habitacional arbitrariamente en asentamientos espontáneos, fraccionamientos ilegales, ciudades perdidas, viviendas marginales, cinturones de miseria o cualquiera otro de los desarrollos aberrantes que proliferan en la medida que la población crece.

Aproximadamente, ocho millones de capitalinos que - habitan en casas rentadas, viven bajo la angustia y la -

(37) La Ciudad de México. Claude Bataillon y Hélène Riviere D'arc. Editorial SepSetenta. México, D.F. 1984. p.104

inseguridad ante el aviso del casero de un nuevo aumento arbitrario de la renta que a veces llega al 300 %, -
novación del contrato con cláusulas leoninas, etc. El -
progreso o atraso de la ciudad de México, son la imagen
del progreso o atraso del país.

Por otro lado, es un hecho que, en virtud del siste
ma jurídico y político en que vivimos, florece y se pro
picia la especulación con los terrenos urbanos y las -
fincas, convirtiéndose en uno de los negocios más prós-
peros, afectando seriamente los intereses populares, en
virtud de que no existe autoridad capaz de frenar el -
alza desmedida de los precios de los alquileres de los-
bienes inmuebles destinados a vivienda y que se continúa
partiendo del concepto individualista de que los contra
tos de arrendamiento se suscriben por las partes, de -
una manera libre y soberana y ante la evidente inoperan
cia de las disposiciones del Código Civil del Distrito-
Federal, rebasadas desde hace mucho tiempo por la cruda
realidad social. Ante esta situación, en muchos casos, -
se arriendan inmuebles sin las más elementales condicio
nes de habitabilidad, a precios elevados y cláusulas -

arbitrarias que imponen los propietarios. Existen algunos de ellos que poseen decenas de edificios, casas solas o vecindades que obtienen mensualmente ingresos verdaderamente afrentosos para el pueblo, trasladando a los inquilinos la mayor parte de los impuestos y gastos que acarrea el mantenimiento del inmueble.

Es inaplazable que los legisladores estudien la creación de una Procuraduría Inquilinaria para atacar la voracidad del capital privado.

Por los datos estadísticos mencionados, se infiere lo siguiente:

- a) El número de construcciones es completamente insuficiente para satisfacer las necesidades de habitación para el D.F.,
- b) La inversión privada se ha orientado hacia la construcción de casas-habitación de lujo, uso del propietario o especulación comercial;
- c) El número de propietarios de casas que ocupan las propias es muy reducido;
- d) El alza exorbitante en el valor de los terrenos y casas impide la adquisición de los mismos

por parte del trabajador.

- e) Los materiales de construcción han aumentado - exorbitantemente, lo que también impide al - trabajador la construcción de su casa, cuando tiene dispuesto el terreno.
- f) El problema de la vivienda se agudiza más, tan to por la dificultad de dar acceso a la propie dad de las habitaciones, como por la elevación tan fuerte de los alquileres; y
- g) El aumento excesivo de los precios en los artícu los de primera necesidad.

En tál virtud, el arrendamiento de inmuebles para- casas-habitación, en las condiciones actuales, no encaja dentro del concepto tradicional sobre el cual se conci - bió este tipo de contrato, lo que implica su crisis y la necesidad de buscar nueva orientación, en la que el Es - tado deberá intervenir directamente, creando al efecto - la Procuraduría Inquilinaria.

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

PRIMERA.- Se debe establecer la Procuraduría Inquilinaria en el Distrito Federal, que venga a resolver el problema inquilinario, protegiendo preferentemente al arrendatario.

SEGUNDA.- El problema inquilinario en el Distrito Federal comprende los siguientes aspectos:

- a) La elevación constante de los artículos de primera necesidad impide que se destine a la renta un porcentaje adecuado, que debería ser de un 20 o 25 por ciento del ingreso mensual que percibe cada jefe de familia.
- b) El alto precio de los alquileres evita a las familias de escasos o medianos recursos buscar mejores viviendas.
- c) La inversión privada se dedica a la construcción de casas-habitación de lujo, olvidándose de las de tipo popular.
- d) Las construcciones actuales son insuficientes para satisfacer las necesidades de habitación.

e) El ánimo de especulación y el deseo de obtener excesivas ganancias, dificultan el acceso a la propiedad de las habitaciones populares.

f) Debido a los altos costos del valor de los terrenos, casas y materiales de construcción, se hace inaccesible la adquisición de los mismos por la clase de reducidos ingresos económicos.

TERCERA.- Respecto al decreto que reformó diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985, debemos admitir el espíritu democrático que prevaleció en la Comisión creada para el efecto, la cual, entendió que era prioritario armonizar en forma más equitativa los derechos y obligaciones de inquilinos y arrendadores.

CUARTA.- Que la fase conciliatoria que se adiciona a la Ley Adjetiva Civil para el Distrito Federal, evitará diligencias innecesarias y procurará que las partes lleguen a una amigable composición.

QUINTA.- De la lectura del Decreto citado, es necesario decir que fue noble la actitud que motivó su creación, pero sentimos que en algunos aspectos seguirá desprotegida la clase arrendataria, por lo que ratificamos que se establezca la Procuraduría Inquilinaria y que intervenga con fuerza legal para establecer las bases a que se sujetarían las partes para la firma de los respectivos contratos y que, entre otras atribuciones que tendría, fijaría la renta a pagar, considerando el estado físico de la vivienda, asesorar en forma gratuita al inquilino en caso de controversia e igualmente, tomar medidas justas y humanas para el caso de desahucio.

SEXTA.- Sin corresponder a aspectos de Derecho Civil, nos permitimos sugerir lo siguiente:

1.- Que se establezca un organismo estatal, cuyo fin sea regular la venta de material de construcción, evitando la especulación de sus precios, y

2.- El gobierno capitalino, deberá apoyar a inversionistas que demuestren interés en construir casas-habitación del tipo popular.

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

- 1.- Bonnecase, Julián.- Elementos de Derecho Civil.Vol.II Editorial Cajica,México,D.F.1945.
- 2.- Bataillo Claude y Riviere Hélène D'arc. La ciudad de México.Editorial SepSetenta.México,D.F. 1981.
- 3.- Castán Tobeñas, José. Derecho Civil Español Común y - Floral.Tomo II.Vol.II.Madrid, España.1946.
- 4.- Domínguez del Rio, Alfredo. El contrato de Arrendamiento y su proyección en juicio.Editorial Porrúa,S.A. México,D.F. 1978.
- 5.- Floris Margadant S.Guillermo. El Derecho Privado Romano. Editorial Esfinge,S.A. México,D.F. 1974.
- 6.- García Maynez Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho. Editorial Porrúa,S.A.1974.
- 7.- Manresa y Navarro, José Ma.Código Civil Español.Tomo - VIII. Madrid, España.1956.
- 8.- Manresa y Navarro, José Ma. Comentarios al Código Civil Español.Tomo X.Madrid, España.1956.
- 9.- Ortíz-Urquídí, Raúl. Derecho Civil Mexicano.Editorial Porrúa.México,D.F.1977.
- 10.- Planiol y Ripert. Tratado de Derecho Civil Francés. - Tomo VI. Editorial Porrúa,S.A.México,D.F. 1964.
- 11.- Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. - Traducción del Dr. José Fernández de González. Editorial Nacional. Buenos Aires, Argentina.1936.
- 12.- Rojina Villegas, Rafael. Introducción, Personas y Familias. Editorial Porrúa,S.A. México,D.F.1977.
- 13.- Rojina Villegas, Rafael. Teoría General de las Obligaciones.Editorial Porrúa,México,D.F.1974.

- 14.- Rojina Villegas, Rafael. Contratos. Editorial Porrúa, S.A., México, D.F. 1974.
- 15.- Ruggiero, Roberto de. Instituciones de Derecho Civil. Biblioteca Jurídica de autores españoles y extranjero - ros. Madrid, España. 1944.

L E G I S L A C I O N

- 16.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 17.- Código Civil de 1870.
- 18.- Código Civil de 1884.
- 19.- Código Civil vigente.
- 20.- Código de Comercio Vigente.
- 21.- Leyes de Inquilinato para los Estados y Territorios - de la República Mexicana. Editorial Botas. México, D.F. 1965.
- 22.- Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985.